

Aprovat inicialment pel Ple d'aquest Ajuntament en data 10 de març de 2021.

Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp en determinats àmbits de l'avinguda Barcelona



Ajuntament de Mont-roig del Camp

JORNETLLOPPASTOR  
ARQUITECTES

Gener 2021



**I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA .....1**

1. INTRODUCCIÓ, ANTECEDENTS, OBJECTIUS I INICIATIVA ..... 3

2. CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT TERRITORIAL D'ANÀLISI ..... 4

3. CARACTERÍSTIQUES PARTICULARS DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT ..... 14

**II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA ..... 19**

1. MARC I JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL PROCEDIMENT ..... 21

2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ ..... 22

3. CONTINGUT DE LA PROPOSTA..... 23

4. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA..... 33

5. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE ..... 33

6. MESURES ADOPTADES PER FACILITAR L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE ..... 33

7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA ..... 34

8. JUSTIFICACIÓ D'ALTRES REQUERIMENTS ..... 35

**III. QUADRES DE DADES ..... 39**

**IV. NORMES URBANÍSTIQUES ..... 51**

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS..... 53

TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DE LA MODIFICACIÓ ..... 55

TÍTOL III. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES..... 65

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES..... 66

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES ..... 67

**V. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR..... 69**

1. INTRODUCCIÓ ..... 71

2. AGENDA..... 71

3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA ..... 72

4. SEPARATA D'AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE LA MODIFICACIÓ ..... 73

**DOCUMENTACIÓ GRÀFICA ..... 79**

**ANNEX I: QUADRE RESUM DE TITULARS DE LA PROPIETAT DEL SÒL .....127**

**ANNEX II: MOSTRES DELS ESTUDIS DE MERCAT.....131**

**ANNEX III: ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....149**

**ANNEX IV: MEMÒRIA SOCIAL .....217**

**ANNEX V: INFORME AMBIENTAL .....273**



## **I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA**





## 1. INTRODUCCIÓ, ANTECEDENTS, OBJECTIUS I INICIATIVA

### 1.1. Introducció

El municipi de Mont-roig del Camp, d'una superfície de terme municipal de 63,31 km², consta de dos nuclis principals de població ben diferenciats. El nucli històric, Mont-roig del Camp, situat a la part interior de la plana costanera i amb 3.069 habitants (Idescat 2019) i, a aproximadament 20 km a sud d'aquest, el nucli de Miami Platja, situat a tocar de la línia de costa en contigüitat amb l'Hospitalet de l'Infant, separat d'aquest pel riu Llastres. Amb 6.820 habitants, Miami Platja ha superat en envergadura al nucli històric, impulsat principalment per l'activitat turística vinculada a les platges, esdevenint un dels nuclis principals de la Costa Daurada. A més dels dos nuclis principals, hi ha 24 petites urbanitzacions i nombrosos càmpings.

L'avinguda Barcelona, històricament carretera N-340, eix vertebrador longitudinal del nucli de Miami Platja, ha perdut en els darrers temps el protagonisme com a eix connector principalment de pas, al desplaçar-se majoritàriament el seu fluxe de vehicles per l'autopista AP-7 i l'autovia A-7 (aquesta darrera va entrar en funcionament l'any 2008), ambdues relativament properes i pràcticament en paral·lel a nord-oest del nucli de Miami Platja. Fruit d'aquesta observació, l'Ajuntament de Mont-roig del Camp va encarregar a l'estudi d'arquitectura Capella Garcia la reurbanització complerta de l'Avinguda Barcelona de la conurbació, per tal d'aconseguir una pacificació total del trànsit. Aquest projecte transforma l'avinguda en un gran bulevard, amb algunes àrees sense trànsit amb circulacions a diferents nivells.

També està previst, a curt termini, la desaparició de la línia ferroviària de València a Tarragona, que travessa igualment el nucli transversalment, com a conseqüència de la construcció del nou corredor ferroviari del Mediterrani que transcorre pel nord de la conurbació.

La proposta de reurbanització, ja en marxa, així com la transformació de l'àmbit de la línia de ferrocarril suposen respecte al planejament vigent, l'oportunitat de reanalitzar l'estructura i el funcionament del nucli i d'implementar noves estratègies i formes d'ordenació.

### 1.2. L'Estudi d'idoneïtat urbanística i territorial de la transformació de l'avinguda Barcelona i els seus entorns

En relació a la transformació de l'avinguda Barcelona, l'Ajuntament de Mont-roig del Camp va encarregar a l'estudi d'arquitectura i urbanisme JornetLlopPastor un Estudi d'idoneïtat urbanística i territorial de la transformació de l'avinguda Barcelona i els seus entorns. El seu objectiu era valorar el contingut de les determinacions que en el planejament vigent es proposen i la coherència de les mateixes amb els valors territorials, funcionals, urbanístics i de paisatge d'aquest espai estratègic del municipi.

L'àmbit d'estudi inclou la totalitat de l'avinguda Barcelona i de l'actual línia de ferrocarril, així com totes aquelles zones que estan en contacte amb aquests àmbits de transformació de la conurbació de Miami Platja de Mont-Roig del Camp i té una superfície total 117 ha.

En aquest estudi s'analitzaven les característiques dels sòls inclosos dins de l'àmbit i els seu entorn territorial, tant pel que fa a les determinacions del planejament vigent (Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona, Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-Roig del Camp, etc.) com les característiques de l'edificació i l'estructura de la propietat existent. A partir de les conclusions d'aquest anàlisi va elaborar-se una proposta indicativa d'ordenació preliminar definitiu objectius, estructures i recomanacions com a bases d'una potencial modificació del planejament general en aquest àmbit.

Aquest document Estudi d'idoneïtat urbanística i territorial, amb data d'entrega definitiva de febrer de 2019, ha estat la principal font de coneixement i punt de partida de la present modificació de POUM que ara es proposa. En base al seu anàlisi i les seves recomanacions d'actuació, el present document uneix els criteris genèrics d'anàlisi i estructura exposats a l'Estudi d'idoneïtat urbanística i territorial, d'oportunitat principalment basada en criteris com el nombre de propietaris, les superfícies de les parcel·les, l'edificabilitat potencial sense materialitzar o la caracterització de la implementació d'usos, conjuntament amb el coneixement concret i de treball de camp dels serveis tècnics municipals pel que fa a oportunitat material, sensibilitat o urgència de la transformació o de viabilitat tant econòmica com de predisposició a la gestió.

Donada la importància de l'anàlisi previ portat a terme pel document d'Estudi d'idoneïtat urbanística i territorial en relació al present document de modificació de planejament, en totes les planimetries elaborades s'ha optat per mantenir amb valor de línia diferent la indicació dels dos àmbits, el que ha estat base de coneixement i anàlisi de l'estudi previ d'idoneïtat, senyalat com a “*àmbit d'anàlisi*”, i el que és pròpiament objecte de modificació senyalat com a “*àmbit de la modificació de POUM*”.

De la mateixa manera, la present memòria descriptiva recull l'anàlisi efectuat a l'Estudi d'idoneïtat urbanístic i territorial, amb referència a l'àmbit complet de majors dimensions anomenat “àmbit d'anàlisi” com a conceptualització, encaix i justificació de la proposta de modificació en el seu entorn, per després, separatament, descriure de manera particular les característiques rellevants concretes de l'àmbit subjecte a modificació de planejament.

### 1.3. Objectius

L'objectiu principal de la present *Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp* (d'ara endavant MPOUM) és avançar en la consolidació de l'avinguda Barcelona com a eix central de Miami Platja adequant el planejament a la nova realitat, en que aquesta, un cop reurbanitzada, passarà a ser un gran bulevard.

Per aconseguir aquest objectiu es proposa augmentar puntualment en determinats àmbits la intensitat urbana de l'avinguda de Barcelona, focalitzant la transformació urbana en emplaçaments estratègics d'oportunitat. Aquest augment d'intensitat es materialitzarà en la transformació urbana vinculada a un increment de l'edificabilitat que permetrà assolir els següents objectius derivats de l'objectiu principal:

- Dotar l'avinguda Barcelona, en consonància amb el planejament actual, d'una imatge identificable com el veritable centre del nucli, reforçant els trets d'identitat de l'eix central del nucli.
- Dotar l'avinguda Barcelona de més intensitat urbana: més activitat, més habitatges i més espais lliures de qualitat, amb noves ordenacions que incorporin usos diversos en un mateix edifici.
- Aconseguir dotacions d'habitatge protegit assequible, en especial per ser destinat als joves del municipi,



que per la pressió del turisme, tenen majors dificultats per accedir a un habitatge. L'emplaçament d'aquests habitatges en llocs centrals del nucli també contribuirà a l'activitat permanent durant tot l'any així com a la diversitat i cohesió social.

- Suplir el dèficit històric en urbanització, sobretot en el cas dels espais lliures, que en molts casos estan pendent d'urbanitzar.
- Obtindre nous espais lliures que millorin l'articulació de l'espai públic.
- Fomentar una renovació de les activitats de baix valor afegit (construcció, comerç i turisme) i proporcionar les condicions que permetin millorar la qualitat i la diversitat de l'oferta d'allotjament turístic, que actualment està formada bàsicament per apartaments, hostals i pisos turístics

Aquests objectius són coherents amb el de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible al què dona recolzament el municipi de Mont-roig del Camp.

#### 1.4. Iniciativa

La present Modificació puntual del planejament vigent en determinats àmbits de l'avinguda Barcelona està redactada per l'equip tècnic de Jornet-Llop-Pastor arquitectes. El seu promotor és l'Ajuntament de Mont-roig del Camp.

## 2. CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT TERRITORIAL D'ANÀLISI

### 2.1. Evolució històrica

El nucli de Miami Platja es va començar a construir l'any 1952 per iniciativa de Marcel·lí Esquiús i Garcia. Les bones comunicacions, amb la carretera nacional i la línia del ferrocarril van afavorir que a partir d'aquell moment es desenvolupés ràpidament, com la resta d'urbanitzacions que trobem al voltant en el municipi de Mont-roig del Camp, esdevenint actualment un nucli de referència del turisme de la costa Daurada.

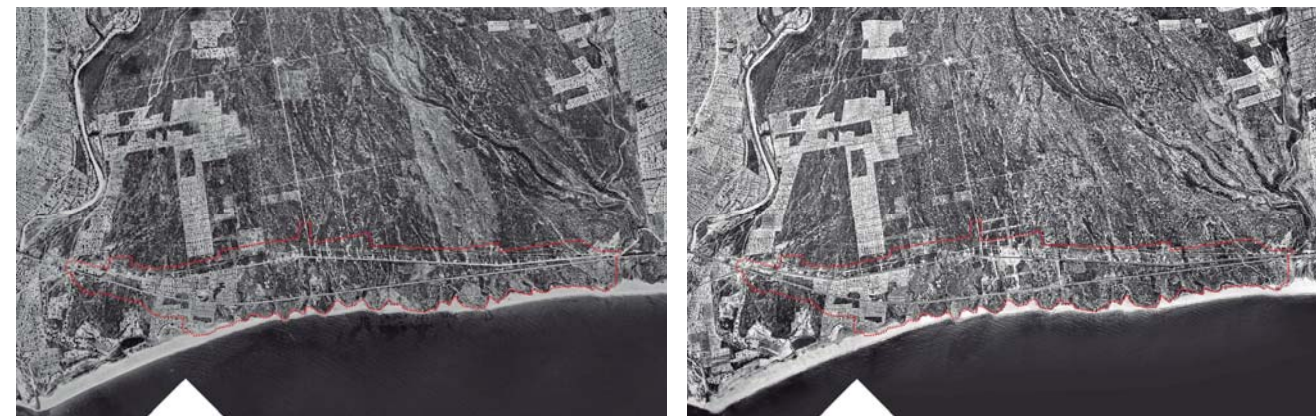
Anteriorment al desenvolupament del nucli aquesta àrea era una zona sense cap ús determinat, envoltada de conreus, que era travessada per el ferrocarril i la carretera que actualment estructuren la població.

A les imatges del vol de 1986 ja s'observa el ràpid creixement que va tenir en 30 anys, quan ja s'havien desenvolupat la major part dels carrers que conformen el nucli actual, impulsat pel desenvolupament turístic i per la inauguració de la central nuclear de Vandellòs I l'any 1972. L'any 1974 entra en funcionament l'autopista AP-7 i a l'ortoimatge de l'any 1993 ja s'observa el traçat del que serà l'actual autovia A-7 que va entrar en funcionament l'any 2008.

Aquest desenvolupament inicial, molt extensiu, es va anar consolidant i completant amb els anys. En les ortoimatges dels anys 1993, 2000 i 2010 s'aprecia com el desenvolupament del nucli parteix d'una extensió ja

similar a l'actual, i que a posteriori, aquesta s'ha anat densificant en el temps fins arribar al nivell de consolidació actual.

Com a resultat d'aquest desenvolupament no seqüencial el paisatge urbà és molt heterogeni amb construccions contigües construïdes en diverses èpoques amb característiques molt diferenciades, fet que no contribueix a la percepció del nucli amb una imatge unitària.



1946

1956



1986

1993



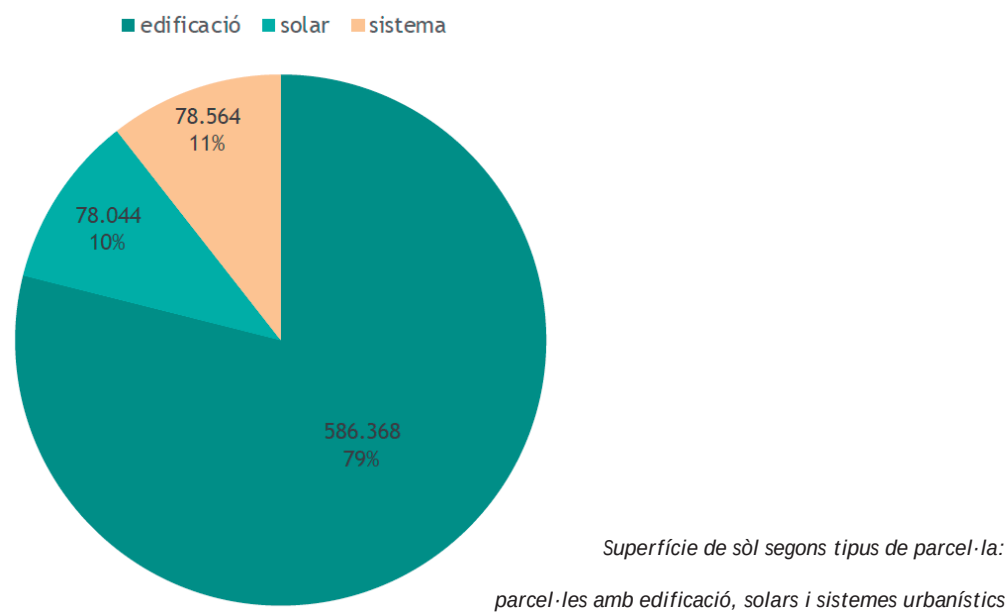
2000

2010



2.2. Estat actual

En el present estudi s’analitzen totes les parcel·les incloses dins de l’àmbit d’anàlisi que consten a la Seu Electrònica del Cadastre. En total són 719 parcel·les amb una superfície de 742.564 m². D’aquesta superfície total hi ha aproximadament un 10 % que actualment no estan edificades (solars) i un 11% que estan destinades a sistemes urbanístics segons el planejament vigent. En total consten 109 parcel·les sense edificar i 30 destinades a sistema. Els sistemes urbanístics corresponen majoritàriament a zones verdes i, en segon terme, a equipaments. També hi ha una part d’aquestes parcel·les que es situen en sòl qualificat de sistema viari (clau B). Gairebé el 80% de les parcel·les, 580, estan edificades i representen una superfície de 586.368 m².



2.2.1. Topografia

La topografia de l’àmbit és majoritàriament plana, amb pendents suaus en sentit longitudinal. Les cotes augmenten de mar a muntanya des de la cota 0, a la zona costanera on es troben les diferents cales, fins a la cota 27, al nord de l’àmbit. La major part està situada entre la cota 16 m (un cop superat el desnivell on es troben les cales) i la cota 25. En sentit longitudinal, hi ha unes pendents molt suaus, tant en el cas de l’avinguda Barcelona com en la línia de ferrocarril, permeten una molt bona accessibilitat. En canvi en sentit transversal la topografia té una pendent suau però en arribar a la costa hi ha desnivells de fins a 16 metres que s’han de superar per accedir a la cota de les cales.

Respecte la resta del nucli, la zona vinculada a la platja de Cristall, als sud-oest, esta situada en cotes més baixes, amb alguns carrers amb pendents pronunciades que dificulten la connectivitat amb la resta del nucli. Al nord de l’àmbit, el nucli segueix elevant-se amb una pendent suau, fins a arribar als 50 m d’altura, a tocar de l’autovia A-7.

2.2.2. El sistema d’equipaments i espais lliures

Dins de l’àmbit d’estudi hi ha dues àrees amb equipaments, situats als extrems oposats de l’avinguda Barcelona. Per un banda hi ha el CatSalut, davant la plaça de Jaén, i, a l’altre extrem, davant la plaça Alexander Fleming, el Centre Mèdic, els Serveis Socials i una comissaria de la policia. Al centre de l’avinguda Barcelona, a la plaça Tarragona, hi ha l’oficina de turisme.

D’altra banda, al nord de l’àmbit, hi ha els equipaments situats al voltant de l’Ajuntament, on també hi ha el Centre Polivalent Sant Jaume, el CAP, el Casal d’Avis, el Casal de Joves i Acció Social i Ciutadania.

El planejament vigent preveu sòl destinat a equipaments que encara no s’ha executat a més dels equipaments previstos en sòl urbanitzable.

2.2.3. Usos i activitats

La major part del sostre està destinat a l’ús residencial encara que en molts casos aquest es destina a activitats turístiques en forma d’apartaments i habitatges turístics principalment. Respecte les activitats econòmiques que es desenvolupen en aquest nucli, en el plànol 1.2.4 Estat actual. Usos i activitats, es mostra com les activitats es concentren molt destacadament a l’avinguda Barcelona, amb l’excepció d’algunes activitats puntuals, normalment situades en la planta baixes d’edificis residencials.

| USOS I ACTIVITATS     |            |      |
|-----------------------|------------|------|
| Sostre total          | 523.455 m² | 100% |
| Habitatge             | 392.443 m² | 75%  |
| Activitat econòmica   | 131.012 m² | 25%  |
| Aparcament            | 65.208 m²  | 50%  |
| Comercial             | 41.857 m²  | 32%  |
| Restaurant            | 12.016 m²  | 9%   |
| Industrial - magatzem | 3.157 m²   | 2%   |
| Oficines              | 3.103 m²   | 2%   |
| Hostal                | 2.435 m²   | 2%   |
| Hotel                 | 1.804 m²   | 1%   |
| Apartament            | 1.432 m²   | 1%   |



Distribució de les activitats al llarg de l’avinguda Barcelona

La concentració d'activitat en aquest eix s'explica per la centralitat que exerceix l'antiga carretera nacional com a via de caràcter territorial, que ha esdevingut el principal eix comercial del nucli. Del sostre analitzat, el 75 % està destinat a habitatge i el 25 % restant a activitat econòmica. Deixant de banda el sostre destinat a aparcament (50 %) l'activitat amb més pes és la comercial (32%) i la destinada a restaurants (9 %). La resta d'activitats tenen poc pes respecte el sostre d'activitat, amb percentatges inferiors al 3%, com són les activitats industrials, oficines i les destinades a hostaleria com hotels, hostals i apartaments.

Respecte l'ús del sostre residencial existent a Miami Platja s'ha consultat diverses fonts per obtenir un retrat aproximat de la situació actual. Per una banda l'Idescat ofereix dades de tot el municipi que mostren que l'habitatge principal i els secundaris es reparteixen en parts iguals i indica una elevada presència d'habitatge buits, del 25% aproximadament.

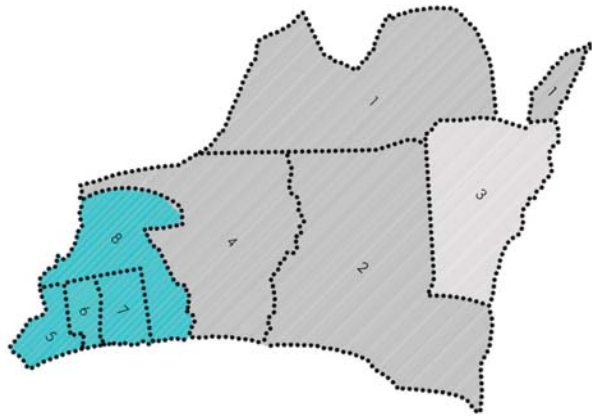
Respecte als allotjaments turístics la major part de l'oferta es centra en els càmpings, situats fora del nucli, amb 11.838 places i en els hotels en segon terme amb 987 places.

D'altra banda, a la Guia d'establiments turístics i activitats turístiques, hi consten 1.972 habitatges d'ús turístic i d'aquest, 1.255 estan situats al nucli de Miami Platja.

L'anàlisi del padró municipal s'ha centrat en el nucli de Miami Platja, incloent en l'anàlisi les seccions censals 5, 6, 7 i 8. Mostra que la gent que es troba de manera permanent al nucli de Miami és de 7.881 habitants repartits en 3.499 habitatges Cal tenir en compte que no es tracta pròpiament d'habitatges en tots el casos ja que les dades que es disposen en el moment de l'estudi només diferencien habitants per cada número de carrer i no té en compte, per tant, els casos amb diversos habitatges en un mateix número de carrer. Aquest fet explica la diferència amb la xifra d'habitatges que s'obté a partir de l'anàlisi del cadastre.

En el cas del cadastre s'ha comptabilitzat el nombre d'immobles d'ús residencial obtenint la xifra de 9.338 habitatges.

Més endavant, en l'apartat 2.4.4 Habitants, s'analitzen el nombre de persones empadronades i la seva distribució en el nucli.



Plànol de les seccions censals de Mont-roig del Camp

| Idescat                                      |                    |              |           |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------|-----------|
| Habitatges i llars                           | Mont-roig del Camp | Baix Camp    | Catalunya |
| Habitatges familiars. Per tipus. 2011        |                    |              |           |
| ↑+x                                          |                    |              |           |
| Principals                                   | 5.241              | 73.554       | 2.944.944 |
| Secundaris                                   | 5.103              | 26.805       | 470.081   |
| Buits                                        | 3.713              | 17.922       | 448.356   |
| Total                                        | 14.057             | 118.281      | 3.863.381 |
|                                              |                    |              |           |
| Sectors econòmics                            | Mont-roig del Camp | Baix Camp    | Catalunya |
|                                              |                    |              |           |
| Allotjaments turístics. 2016                 | 12.843             | 35.757       | 601.765   |
| Hotels                                       | 11                 | 70           | 3         |
| Places d'hotels                              | 987                | 11.653       | 309.486   |
| Càmpings                                     | 7                  | 18           | 350       |
| Places de càmpings                           | 11.838             | 23.664       | 270.585   |
| Turisme rural                                | 0                  | 37           | 2.403     |
| Places de turisme rural                      | 0                  | 315          | 18.938    |
|                                              |                    |              |           |
| Guia d'establiments i activitats turístiques |                    |              |           |
|                                              |                    |              |           |
| Habitatges d'ús turístic                     | Mont-roig del Camp | Miami Platja |           |
|                                              | 1.972              | 1.255        |           |
|                                              |                    |              |           |
| Padró municipal                              |                    |              |           |
|                                              |                    |              |           |
| Seccions de la 5 a la 8                      | Habitants          | Habitatges   |           |
|                                              | 7.881              | 3.449        |           |
|                                              |                    |              |           |
| Cadastre                                     |                    |              |           |
|                                              |                    |              |           |
| Nombre d'immobles                            |                    | Miami Platja |           |
|                                              |                    | 9.338        |           |

2.2.4. L'avinguda Barcelona

El nucli de Mont-roig te dues grans infraestructures que històricament han significat un element de barrera que ha fragmentat el nucli: la carretera N-340 i la línia del ferrocarril.

Respecte carretera, ja s'ha iniciat el procés de transformació en un bulevard que augmentarà molt l'amplada de les voreres i incorporarà vegetació i elements que milloraran la qualitat urbana d'aquest espai.

L'avinguda Barcelona, que es correspon amb la Carretera Nacional N-340 o Carretera de la Mediterrània, ha tingut un paper estructurant del nucli de Miami ja que és un via de caràcter territorial que uneix Cadis amb Barcelona per tota la costa Mediterrània. Rodejant el nucli pel nord-oest hi ha l'autopista AP-7 i l'autovia A-7.



El projecte de transformació de l'avinguda sorgeix d'un concurs d'idees obert després de l'entrada en funcionament de l'A-7, que permet desviar el trànsit per la nova autovia i reconsiderar el disseny de l'antiga N-340 per convertir-la en una via urbana.

Actualment ja s'ha iniciat la primera fase del projecte de transformació en el tram que va des de la plaça Tarragona fins a l'avinguda de Cadis, inclosa dins del projecte del Pla de Barris de la Florida en el marc de la Llei de Barris (Llei 2/2004 de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial).



Imatge actual de l'avinguda Barcelona



Proposta de reurbanització de l'avinguda Barcelona de l'estudi Capella Garcia arquitectura

### 2.2.5. La línia de ferrocarril

La línia del ferrocarril és una barrera històrica que ha fragmentat el nucli de Miami de platja i que ha dificultat la relació de part del nucli amb la costa. Actualment està en funcionament però esta previst el seu desmantellament imminent.

Actualment el traçat, de 3,45 km de longitud, disposa de tres passos inferiors a la via del ferrocarril, que permeten el pas tant de vehicles com de vianants, en el carrer Oleastrum, a l'avinguda Costa Daurada i al passeig Marítim. També hi ha un pas elevat per a vianants a l'avinguda del Mar.

La reduïda dimensió del passatges per sota la via, en que hi circulen tant vianants com vehicles, fan que la situació actual sigui molt precària, provocant que els vianants creuin la via de manera informal amb el conseqüent risc per la seguretat.

Actualment ja s'està preparant l'inici del procés de desmantellament de la línia de ferrocarril que creua el nucli i la posterior integració urbanística, un cop hagi entrat en funcionament del nou tram del Corredor Mediterrani entre la Central Nuclear de Vandellòs i Tarragona. El desmantellament consistirà en retirar la superestructura de la via (carrils, travesses i el basalt) a més del sistema d'electrificació i senyalització. Això serà un canvi molt significatiu pel nucli de Miami Platja que eliminarà l'efecte barrera que ha significat aquesta infraestructura històricament.

L'estudi parteix de la hipòtesis de reurbanització d'aquest espai com a via verda, que, encara que es mantingui la qualificació urbanística actual, pot passar a articular el sistema d'espais lliures del municipi. També es té en compte la possibilitat d'incorporar un tramvia que uneixi els nuclis costaners seguint el traçat de l'actual línia ferroviària.



Pas elevat per a vianants a l'avinguda del Mar

Pas inferior a l'avinguda Costa Daurada





2.3. Teixit edificatori

El paisatge urbà de Miami platja està molt condicionat per les característiques del teixit edificatori i la seva relació amb l'espai públic i l'entorn. El teixit edificatori de l'àmbit es caracteritza per una elevada diversitat en els diferents aspectes analitzats. L'antiguitat de les edificacions i la diversitat en alçades i tipologies no contribueixen a una imatge conjunta de qualitat del nucli.

S'han exclòs de l'anàlisi les parcel·les que es corresponen amb sistemes urbanístics, les parcel·les sense edificar i les parcel·les en les que no consten dades en el cadastre. Del total 719 de parcel·les de l'àmbit, amb una superfície de 742.976 m², s'han inclòs a l'anàlisi del teixit edificatori 580 parcel·les que estan edificades i hi consten dades en el cadastre, que representen una superfície de 590.567 m².

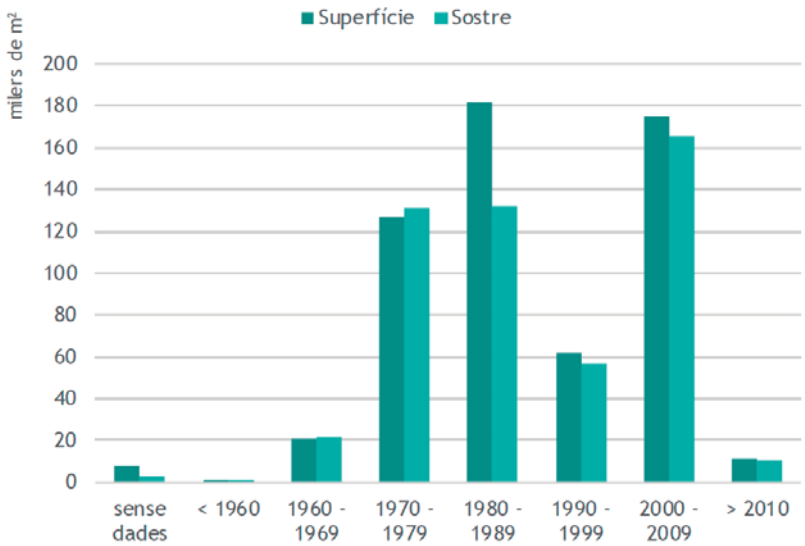


2.3.1. Antiguitat de les edificacions

L'anàlisi de l'antiguitat de les edificacions mostra que una part important de les edificacions són força antigues i, si no s'ha efectuat un manteniment adequat o es tracta construccions amb deficiències d'origen, contribueixen a la degradació global del paisatge urbà.

Concretament el 57% de la superfície es correspon amb construccions amb més de trenta anys d'antiguitat, i amb especial intensitat, entre els anys 1970 i 1990 (53%). D'altra banda, les construccions més recents, realitzades en els últims 30 anys, representen el 43% de superfície. Les dècades en que es van realitzar la major part de les construccions són a la dècada de 1980 i a la dels 2000, que es van realitzar aproximadament el 30% de les edificacions.

La distribució de les edificacions és heterogènia però el plànol permet identificar les àrees que es van desenvolupar en primer lloc: la zona central al voltant de la plaça Tarragona i l'avinguda de Barcelona, la zona costanera i el barri de la Florida. En canvi, les construccions més recents, que tot i que també han contribuït a la renovació de les àrees anteriors, es concentren majoritàriament als extrems de l'àmbit



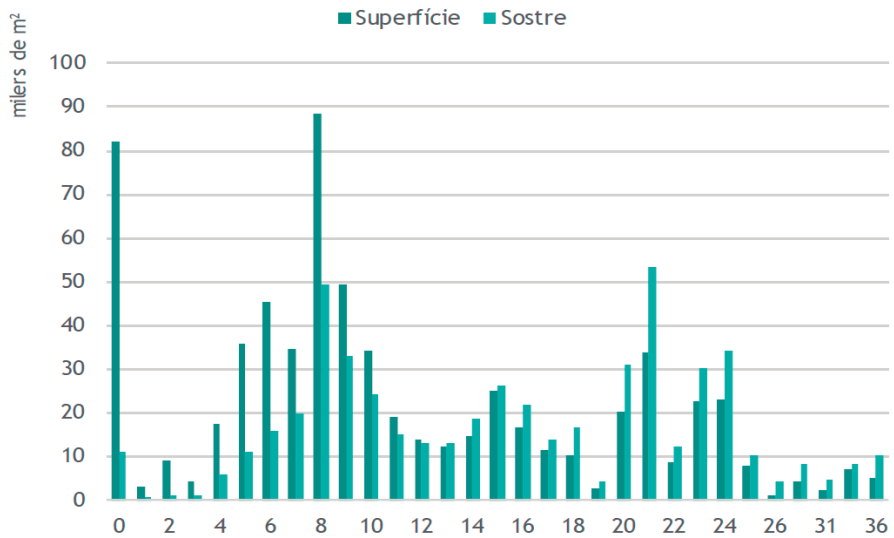
| ANTIGUITAT DE LES EDIFICACIONS |            |        |            |        |           |        |
|--------------------------------|------------|--------|------------|--------|-----------|--------|
|                                | Superfície |        | Sostre     |        | Nombre p. |        |
| sense dades                    | 7.656 m²   | 1,3%   | 2787       | 0,5%   | 10        | 1,7%   |
| < 1960                         | 1.221 m²   | 0,2%   | 755 m²     | 0,1%   | 5         | 0,9%   |
| 1960 - 1969                    | 20.959 m²  | 3,6%   | 21.569 m²  | 4,1%   | 21        | 3,6%   |
| 1970 - 1979                    | 126.654 m² | 21,6%  | 131.142 m² | 25,2%  | 148       | 25,5%  |
| 1980 - 1989                    | 181.676 m² | 31,0%  | 131.974 m² | 25,3%  | 231       | 39,8%  |
| 1990 - 1999                    | 62.109 m²  | 10,6%  | 56.599 m²  | 10,9%  | 44        | 7,6%   |
| 2000 - 2009                    | 174.808 m² | 29,8%  | 165.618 m² | 31,8%  | 116       | 20,0%  |
| > 2010                         | 11.285 m²  | 1,9%   | 10.525 m²  | 2,0%   | 5         | 0,9%   |
| Total                          | 586.368 m² | 100,0% | 520.969 m² | 100,0% | 580       | 100,0% |

2.3.2. Alçada de les edificacions i nombre de plantes

Un dels trets característics del teixit edificatori de Miami Platja és l'elevada diversitat respecte les altures de les edificacions. En la planificació del nucli es va establir el desenvolupament de les edificacions de major alçada a la zona costanera, i en segon terme, a l'avinguda Barcelona. Això condiciona fortament el paisatge urbà i, sobretot, la percepció del entorn natural des del nucli, en què predominen les edificacions elevades respecte les visuals cap al mar.

En l'anàlisi s'avalua tant l'alçada absoluta de les edificacions segons la cartografia detallada com el nombre de plantes que consten en el cadastre. D'aquesta manera s'obté la informació de fonts diferents que permeten una visió més acurada de la realitat del teixit edificatori.

Les edificacions de major alçada es concentren al la part més costanera, amb usos residencials vinculats a l'estiueig però alterant-se amb edificacions de menor alçada. En el cas de l'avinguda Barcelona també existeix força diversitat d'alçades fruit de les construccions que es van desenvolupar en diferents moments permetent la construcció d'edificacions de fins a 8 plantes convivint amb edificacions que es desenvolupen en planta baixa.



| ALTURA DE LES EDIFICACIONS |            |        |            |        |              |
|----------------------------|------------|--------|------------|--------|--------------|
|                            | Superfície |        | Sostre     |        | Núm. parcel. |
| 0                          | 81.978 m²  | 12,3%  | 11.138 m²  | 2,1%   | 108 15,7%    |
| >3                         | 16.464 m²  | 2,5%   | 2.545 m²   | 0,5%   | 31 4,5%      |
| 3 - 6                      | 98.674 m²  | 14,9%  | 32.852 m²  | 6,3%   | 169 24,5%    |
| 6 - 9                      | 172.351 m² | 25,9%  | 101.969 m² | 19,6%  | 182 26,4%    |
| 9 - 12                     | 66.785 m²  | 10,1%  | 52.009 m²  | 10,0%  | 68 9,9%      |
| 12 - 15                    | 51.388 m²  | 7,7%   | 57.575 m²  | 11,1%  | 42 6,1%      |
| 15 - 18                    | 38.229 m²  | 5,8%   | 52.242 m²  | 10,0%  | 30 4,4%      |
| 18 - 21                    | 56.665 m²  | 8,5%   | 88.127 m²  | 16,9%  | 29 4,2%      |
| 21 - 24                    | 54.485 m²  | 8,2%   | 76.514 m²  | 14,7%  | 23 3,3%      |
| 24 - 27                    | 9.030 m²   | 1,4%   | 14.452 m²  | 2,8%   | 2 0,3%       |
| 27 - 30                    | 4.422 m²   | 0,7%   | 8.386 m²   | 1,6%   | 2 0,3%       |
| 30 - 33                    | 9.041 m²   | 1,4%   | 12.834 m²  | 2,5%   | 2 0,3%       |
| 33 - 36                    | 4.900 m²   | 0,7%   | 10.326 m²  | 2,0%   | 1 0,1%       |
| Total                      | 664.412 m² | 100,0% | 520.969 m² | 100,0% | 689 80,0%    |

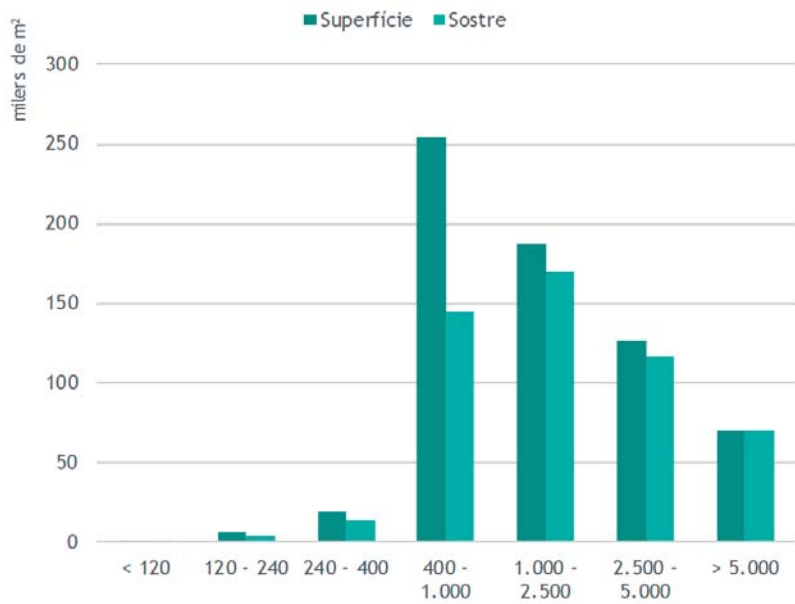
2.4. Estructura de la propietat

L'anàlisi de l'estructura de la propietat parteix de les dades obtingudes de la Seu Electrònica del Cadastre. S'han exclòs de l'anàlisi les parcel·les que es corresponen amb sistemes urbanístics i les parcel·les en les què no consten dades en el cadastre. Del total 719 de parcel·les de l'àmbit, amb una superfície de 742.976 m², s'han inclòs a l'anàlisi 580 parcel·les que estan edificades, que representen una superfície de 590.567 m² a més de 109 parcel·les no edificades, en el cas de ser rellevants.

2.4.1. Superfície de les parcel·les

L'anàlisi de la superfície de les parcel·les mostra que la major part de les parcel·les tenen una superfície superior als 400 m² i només un 4 % tenen una superfície inferior. Les parcel·les d'entre 400 i 1.000 m² són les més nombroses representant gairebé un 60 % del total i un 35 % de la superfície.

En segon terme, les parcel·les d'entre 1.000 i 2.500 m² representen un 28 % del sòl i són les que contenen la major part del sostre amb un 32,6 % del total. També tenen una presència important les parcel·les d'entre 2.500 i 5.000 m² que tot i representar només el 6 % de les parcel·les representen aproximadament el 20 % de la superfície i del sostre total de l'àmbit. Les parcel·les més grans de 5.000 m² són només 14 que representen el 14 % de la superfície i del sostre.



| SUPERFÍCIE DE LES PARCEL·LES |            |        |            |        |              |
|------------------------------|------------|--------|------------|--------|--------------|
|                              | Superfície |        | Sostre     |        | Núm. parcel. |
| < 120                        | 1.101 m²   | 0,2%   | 677 m²     | 0,1%   | 17 2,5%      |
| 120 - 240                    | 6.189 m²   | 0,9%   | 4.525 m²   | 0,9%   | 35 5,1%      |
| 240 - 400                    | 19.455 m²  | 2,9%   | 14.000 m²  | 2,7%   | 60 8,7%      |
| 400 - 1.000                  | 254.085 m² | 38,2%  | 144.758 m² | 27,8%  | 408 59,2%    |
| 1.000 - 2.500                | 186.797 m² | 28,1%  | 169.493 m² | 32,5%  | 123 17,9%    |
| 2.500 - 5.000                | 126.692 m² | 19,1%  | 117.398 m² | 22,5%  | 36 5,2%      |
| > 5.000                      | 70.093 m²  | 10,5%  | 70.118 m²  | 13,5%  | 10 1,5%      |
| Total                        | 664.412 m² | 100,0% | 520.969 m² | 100,0% | 689 100,0%   |

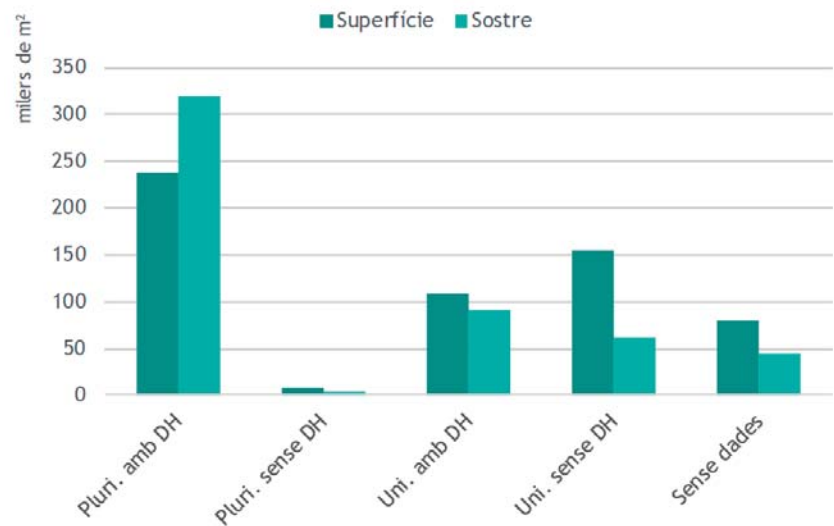


2.4.2. Tipologies

Al plànol I.04.2 Estructura de la propietat. Tipologies, es diferencien les parcel·les en funció de la tipologia, unifamiliar o plurifamiliar, i en funció de si es tracta d'una propietat vertical o horitzontal, segons les dades que consten al cadastre.

L'àmbit d'estudi és la part del municipi amb més concentració d'habitatge plurifamiliar, amb un 41 % de la superfície, però, tot i això, l'habitatge unifamiliar representa més superfície, el 45 %, i el 55 % de les parcel·les. Però, com és lògic, la major part del sostre està concentrat en edificacions plurifamiliars, el 61 % del total.

Les diferents tipologies estan molt barrejades i fa difícil identificar àmbits homogenis. Les edificacions plurifamiliars es concentren sobretot al voltant de l'avinguda Barcelona i en la primera línia costanera, encara que sempre alternat amb cases unifamiliars. Les cases unifamiliars en propietat vertical es troben al llarg de tot l'àmbit amb algunes concentracions majors en algunes àrees. Els habitatges unifamiliar amb divisió horitzontal, corresponen normalment amb cases unifamiliars agrupades, fruit de projectes desenvolupats de manera unitària en els darrers anys.



| TIPOLOGIES              |            |       |            |       |              |       |
|-------------------------|------------|-------|------------|-------|--------------|-------|
|                         | Superfície |       | Sostre     |       | Núm. parcel. |       |
| Plurifamiliars amb DH   | 238.786 m² | 40,7% | 319.053 m² | 61,2% | 165          | 28,4% |
| Plurifamiliars sense DH | 6.949 m²   | 1,2%  | 4.130 m²   | 0,8%  | 12           | 2,1%  |
| Unifamiliars amb DH     | 107.821 m² | 18,4% | 90.721 m²  | 17,4% | 63           | 10,9% |
| Unifamiliars sense DH   | 154.056 m² | 26,3% | 62.496 m²  | 12,0% | 257          | 44,3% |
| Sense dades             | 78.756 m²  | 13,4% | 44.569 m²  | 8,6%  | 83           | 14,3% |
| Total                   | 586.368 m² | 100%  | 520.969 m² | 100%  | 580          | 100%  |

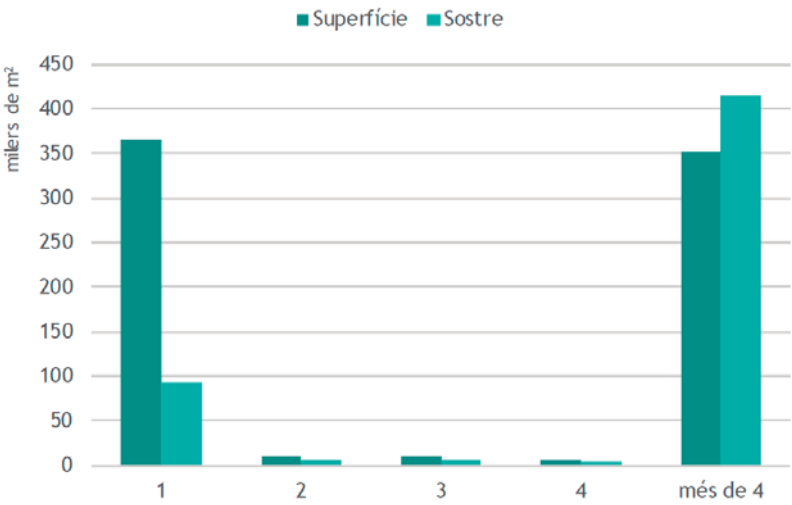
2.4.3. Nombre de propietaris per parcel·la

L'estructura diversa de Miami Platja resulta en diferents tipus de propietat. S'ha analitzat on es diferencien, per tal d'identificar aquelles parcel·les on el tipus de propietat facilita les operacions de transformació, per la presència d'un menor nombre de propietaris.

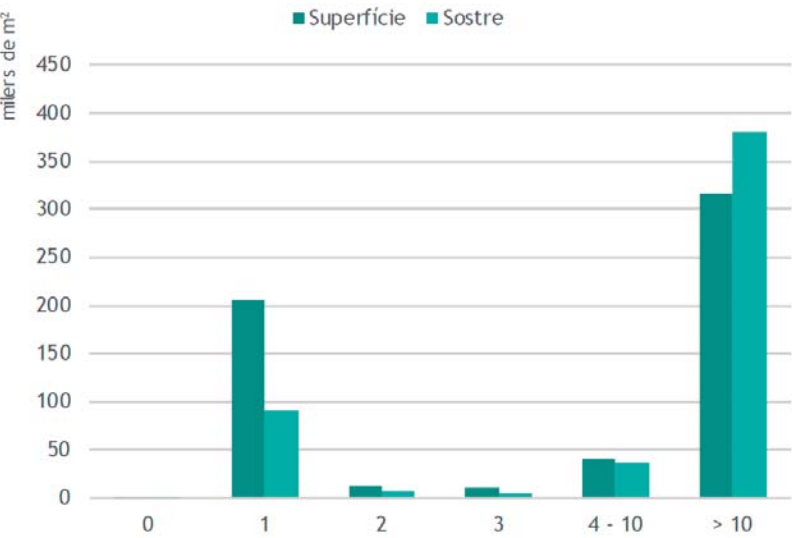
A partir de la informació proporcionada per l'Ajuntament de Mont-roig del Camp s'ha obtingut una cartografia del nombre de propietaris per cada parcel·la. Aquest informació, i tenint en compte les parcel·les que són d'un mateix propietari, és un indicador molt important a l'hora de delimitat les potencials àrees d'actuació.

L'anàlisi del nombre d'immobles que consten segons el cadastre per cada parcel·la ofereix informació sobre els possibles potencials propietaris que intervindrien en una possible actuació, desatacant sobretot aquelles parcel·les amb propietat vertical, i en segon terme, les parcel·les amb entre 2 i 4 propietaris.

Les parcel·les amb propietat vertical representen el 65% de les parcel·les i el 49% de la superfície. En canvi, només en el 6% de les parcel·les consten entre 2 i 4 propietaris.



Nombre d'immobles per parcel·la

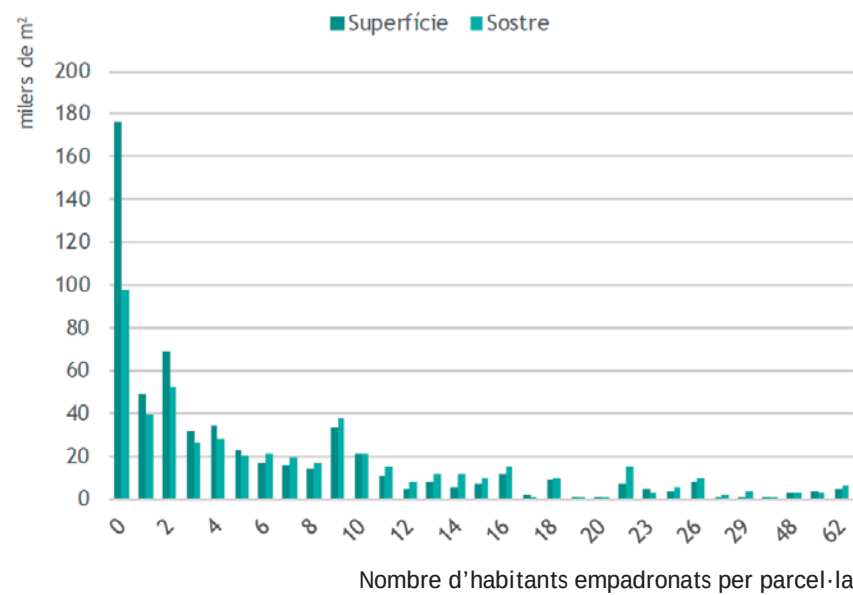


Nombre de propietaris per parcel·la

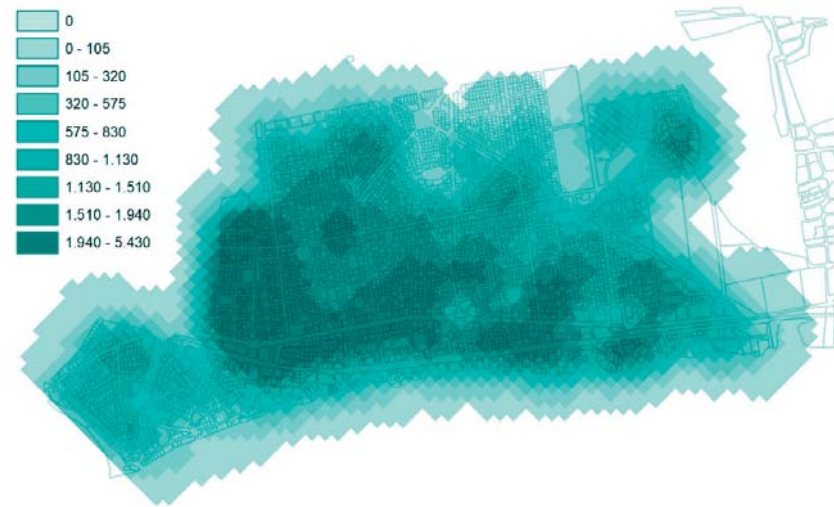
2.4.4. Habitants

El nombre d'habitants empadronats a cada parcel·la és un factor determinant per tal de localitzar aquells àmbits on hi viu gent de manera permanent i dona una visió de la distribució de la població en el municipi. La presència de gent empadronada es distribueix per tota l'extensió del nucli. Les zones amb més densitat d'habitants empadronats coincideix en gran mesura amb l'àmbit d'estudi, que també és la part del municipi amb més intensitat d'edificació. La presència d'empadronats també va molt lligada a la presència d'activitat econòmica.

Aquesta imatge confirma que la població que viu a Miami Platja es pot trobar arreu del nucli convivint amb les activitats econòmiques derivades del turisme. Teixits residencials molt similars o idèntics combinen residents permanents amb els de temporada i les activitats turístiques.



La següent imatge mostra la densitat d'habitant per km² on es pot veure la major intensitat d'habitants al voltant de l'avinguda Barcelona, la línia costanera i el barri de La Florida.



Densitat d'habitants segons el Padró municipal. Habitants per km²

2.4.5. Intensitat de l'edificació

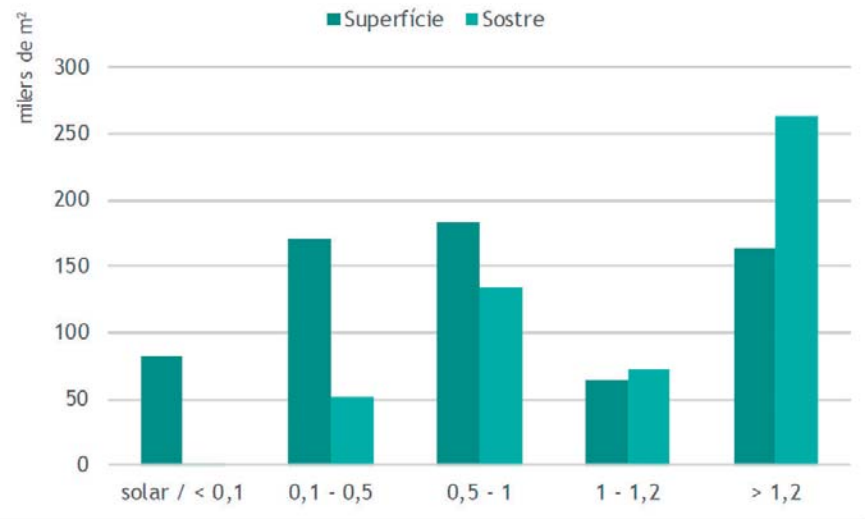
Respecte la intensitat de l'edificació, s'ha obtingut a partir de la relació entre les dades de sostre existent que consten al cadastre i la superfície de la parcel·la. Als plànols s'observa una gran divergència en la intensitat d'edificació, que són majoritàriament elevades, però amb una presència discontinua al llarg de tot l'àmbit de cases unifamiliars que redueixen l'intensitat global.

Les parcel·les amb intensitat inferior a 0,5 m²st/m² i superior a 0,1 m²st/m² representen un 24% de la superfície. La major part es concentren a l'àmbit del pla de millora "Els Olivers" i, en menor mesura al voltant de la plaça Tarragona.

Les parcel·les amb una intensitat entre 0,5 m²st/m² i 1 m²st/m², situades sobretot al nord de l'avinguda Barcelona, representen només un 25% de la superfície total i del sostre.

Destaca que hi ha una part molt important de les parcel·les que tenen una intensitat superior a 1 m²st/m². Aquestes es situen principalment a la primera línia de costa i representen més del 30% de la superfície i el 50% del sostre total.

Els parcel·les amb edificabilitat inferior a 0,1 m²st/m² representen 20% de la superfície total i es distribueixen heterogeniament per tot l'àmbit d'estudi.



| INTENSITAT DE L'EDIFICACIÓ |            |        |            |        |              |        |
|----------------------------|------------|--------|------------|--------|--------------|--------|
|                            | Superfície |        | Sostre     |        | Núm. parcel. |        |
| solar / < 0,1              | 81.982 m²  | 12,3%  | 206 m²     | 0,0%   | 115          | 16,7%  |
| 0,1 - 0,5                  | 170.448 m² | 25,7%  | 51.865 m²  | 10,0%  | 238          | 34,5%  |
| 0,5 - 1                    | 183.592 m² | 27,6%  | 133.754 m² | 25,7%  | 167          | 24,2%  |
| 1 - 1,2                    | 64.609 m²  | 9,7%   | 72.279 m²  | 13,9%  | 54           | 7,8%   |
| > 1,2                      | 163.781 m² | 24,7%  | 262.865 m² | 50,5%  | 115          | 16,7%  |
| Total                      | 664.412 m² | 100,0% | 520.969 m² | 100,0% | 689          | 100,0% |

## 2.5. Planejament vigent

### 2.5.1. Antecedents de planejament

L'any 1965 es va aprovar el primer Pla General d'Ordenació urbana de Mont-roig del Camp mentre que el 7 de març de 1984 es va aprovar la seva revisió, el document Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Mont-roig del Camp. El 30 de novembre de 2006 s'aprovà definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp vigent actualment.

Segons consta al Registre de planejament urbanístic de Catalunya posteriorment a l'aprovació del POUM s'han aprovat 14 expedients que el modifiquen, dels quals 4 afecten d'alguna manera en aspectes a valorar dins de l'àmbit d'estudi:

- Modificació puntual núm. 2 - Incorporació de l'ús comercial a les claus 5.1 i 5.4.2. Aprovat definitivament el 21/05/2009

Aquesta modificació té l'objectiu de permetre l'ús comercial en les zones corresponents a la clau 5.1 i 5.4.2, en planta baixa, de dimensions petites i de tipus individual (d'acord amb el que s'estableix als articles 2 i 3 de la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials), a més dels altres usos permesos a la zona.

- Modificació puntual núm. 5 - Regulació dels usos de les terrasses dels locals comercials i recreatius. Aprovat definitivament el 15/07/2010

Aquesta modificació té com a objecte la inclusió de la regulació del règim d'utilització de les terrasses dels establiments i locals comercials i recreatius situades en les zones de reculada de l'edificació. L'objectiu és regular el règim de les terrasses, aconseguir-ne l'homogeneïtzació pel que fa a les activitats, usos i tancaments i promoure els usos econòmics d'aquestes zones.

- Modificació puntual núm. 6 - Modificació de les condicions d'ús de i altres paràmetres normatius del sistema d'equipaments (clau D). Aprovat definitivament el 24/01/2015

L'objectiu d'aquesta modificació es flexibilitzar les condicions d'ús dels sòls destinats a sistema d'equipaments per permetre com a usos compatibles la majoria dels usos propis del sistema d'equipaments i eliminar la prohibició de disposar del règim de divisió horitzontal en determinats usos i equipaments. Afecta als articles 153, 155, 156 i 158 de la Normativa Urbanística del POUM i es concreta per a cada subzona d'equipament els usos que són compatibles.

- Modificació puntual núm. 10 - Supressió de la figura del PAU i del PMU en alguns àmbits dels previstos en el POUM. Aprovat definitivament el 26/03/2015

S'elimina el PMU 13 Platja de Cristall i s'inclouen els terrenys pendents d'edificar dins del nou polígon d'actuació PAU Platja de Cristall.

### 2.5.2. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp, aprovat el 30 de novembre de l'any 2006, defineix unes condicions particulars que afecten a la major part de les subzones, en referència a les edificacions amb fronts a l'avinguda Barcelona, amb una clara voluntat de generar un front continu d'activitat que consolidi una imatge unitària d'aquesta via estructurant del nucli:

*Les edificacions en els fronts a l'avinguda de Barcelona caldrà que segueixin l'alineació a vial, si a la data d'aprovació inicial del POUM (16/02/06), més del 60% del front de l'illa està consolidat amb construccions amb aquesta alineació. Per a la resta d'edificacions caldrà que en tota la seva altura s'alineïn a la línia de separació de vial (3m), i no s'autoritza tanques a la part confrontant a l'esmentada avinguda. L'espai situat entre els edificis i l'avinguda tindrà un acurat tractament a càrrec de la propietat. A partir de que existeixi un projecte d'urbanització de l'avinguda de Barcelona que defineixi el material del paviment de la vorera confrontant, l'espai esmentat entre el límit de propietat i l'edificació anirà pavimentat amb el mateix material que la vorera. L'edificació podrà arribar als llindars laterals, i en aquest cas es donarà un tractament d'acabat de façana a les mitgeres que provisionalment quedin vistes. En cas que la nova edificació no arribi al llindar veí caldrà que se separi un mínim de 3m del llindar, i la part davantera de la planta baixa caldrà, en qualsevol cas, que arribi al llindar veí. D'altra banda, quan es doni el cas d'una parcel·la confrontant a l'avinguda de Barcelona que compti amb més d'una qualificació urbanística, s'aplicarà l'índex d'edificabilitat neta de cada zona a les diferents parts de la parcel·la i caldrà acumular l'edificabilitat total al costat de l'avinguda de Barcelona amb l'aplicació de la resta de paràmetres de la zona confrontant a l'avinguda, deixant lliure l'espai restant. Sota aquest espai lliure es podrà ocupar en soterrani com si es tractés d'una sola parcel·la. Per aquells altres casos de parcel·les que sense donar front a l'avinguda de Barcelona els afecti la normativa de la zona confrontant a aquesta, així com també la normativa d'una altra zona, caldrà redactar com a condició prèvia al projecte constructiu un Pla Especial d'Ordenació de volums que ordenarà la volumetria resultant de sumar les edificabilitats obtingudes a l'aplicar els índex nets de les diferents zonificacions a cada part de parcel·la i de la resta de paràmetres s'agafarà els més restrictius d'ambdues zones. Pel cas específic del centre conegut per l'Illa es regularà d'acord a l'instrument de gestió derivat aprovat que fixa la seva ordenació.*

La zona que té més presència en l'àmbit d'anàlisi és la zona d'edificació aïllada d'alta densitat, clau 3. Concretament les subzones 3.1.1 (15,1%), 3.1.2 (23,3%) i la 3.5.1 (13,8%) respecte el total de les zones urbanes de l'àmbit. La subzona 3.5.1 és la zona que té més pes en definició de les edificacions amb front a l'avinguda Barcelona.

A l'oest de l'avinguda de Barcelona, té una presència important la zona de ciutat jardí. Concretament la subzona 5.1.C, que és amb ordenació entre mitgeres, d'elevada densitat (edificabilitat d'1,2 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>), en la que no es permet l'ús d'habitatge en planta baixa. Només representa el 1,9% del sòl de zones en sòl urbà però es important en la definició d'aquest extrem de l'avinguda Barcelona.

*L'alineació de l'edificació serà obligada seguint una línia paral·lela situada a 4 metres de l'alineació de carrer i és obligat també d'edificar en planta baixa i pis tot el front de parcel·la, és a dir amb paret mitgera amb el veí, la qual tindrà un acabat de material de façana mentre romangui vista, i no s'autoritza construccions de planta baixa, ni tampoc utilitzar la franja lliure de separació a carrer de 4 m per a l'ús d'aparcament, però es permet ocupar aquest espai per dos graons exteriors d'un màxim sortint de 0,70 m, i també pel pas dels cotxes o rampes d'accés al soterrani. S'admet l'ocupació del soterrani sota l'edificació principal i fins el fons de la parcel·la i, en aquest cas, caldrà preveure una coberta enjardinada*



amb un gruix mínim de 50 cm de terra en un mínim del 50% d'aquest espai no ocupat per l'edifici principal. També s'admeten cossos volats oberts d'un màxim de 0,80 m en planta 1a, així com del sortint de la coberta, tot separant-se 1 m del límit de la mitgera. A més, es prohibeix que l'accés dels habitatges sigui fora de la façana que dona al carrer.

L'altra zona amb elevada presència dins de l'àmbit és la zona comercial, encara que, en segon terme, ja que està situada en segona línia respecte les parcel·les que fan front a l'avinguda Barcelona. Concretament la subzona 8.5 representa el 10,3% del total de zones en sòl urbà analitzades. La normativa d'aquesta subzona estableix el tipus d'ordenació d'edificació aïllada amb una edificabilitat màxima de 0,65 m²st/m². L'ocupació màxima és del 35 % amb una alçada màxima de PB+1PP (8 m).

El pla també recull d'acord a la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana per a la redefinició i concreció urbanística de les zones d'edificació oberta grau segon i comercial en carretera del nucli urbà de Miami Platja aprovada definitivament per la CTUT el 5/04/2001, que en cas de substitució edificatòria de les zones 3.1.2, 3.2.2 i 3.5.2, s'aplicaran els paràmetres normatius de les zones 3.1.1, 3.2.1, i 3.5.1 respectivament.

En la memòria justificativa del POUM es fa una previsió de l'habitatge potencial de municipi, i també s'ha fet una reserva per habitatge assequible de protecció pública o concertat corresponent a la reserva obligatòria sobre el sostre destinat a habitatge de nova implantació. En total hi ha una previsió de 1.744 habitatges de protecció pública i 504 de concertats en sòl urbà i urbanitzable delimitat i 720 habitatges de protecció pública i 360 de concertats en sòl urbanitzable no delimitat. Per tant el POUM fomenta la producció d'habitatge assequible que faciliti l'accés a l'habitatge donant resposta a les capes socials més desfavorides, a les demandes de la nova immigració i ofereixi als joves millors possibilitats d'emancipació. La localització d'aquests habitatges també permet reforçar la cohesió social, evitant una concentració excessiva.

Aquest pla pretenia posar fi al model urbanístic que havia marcat el desenvolupament de Mont-roig del Camp fins aleshores, amb un planejament que comprometia el litoral planificat amb un il·lògica zonificació que propiciava edificis alts en primera línia de mar i edificació extensiva en segona línia, poc atent a les condicions morfològiques i als valors patrimonials del poble i sense donar resposta al problema de necessitats i disfuncions de Miami Platja. En el POUM vigent es dona per esgotat el model clàssic de creixement del sòl urbà a expenses del sòl rural i planteja un model urbanístic basat en la renovació i en la millora de les condicions precedents.

2.5.4. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal respecte la realitat existent

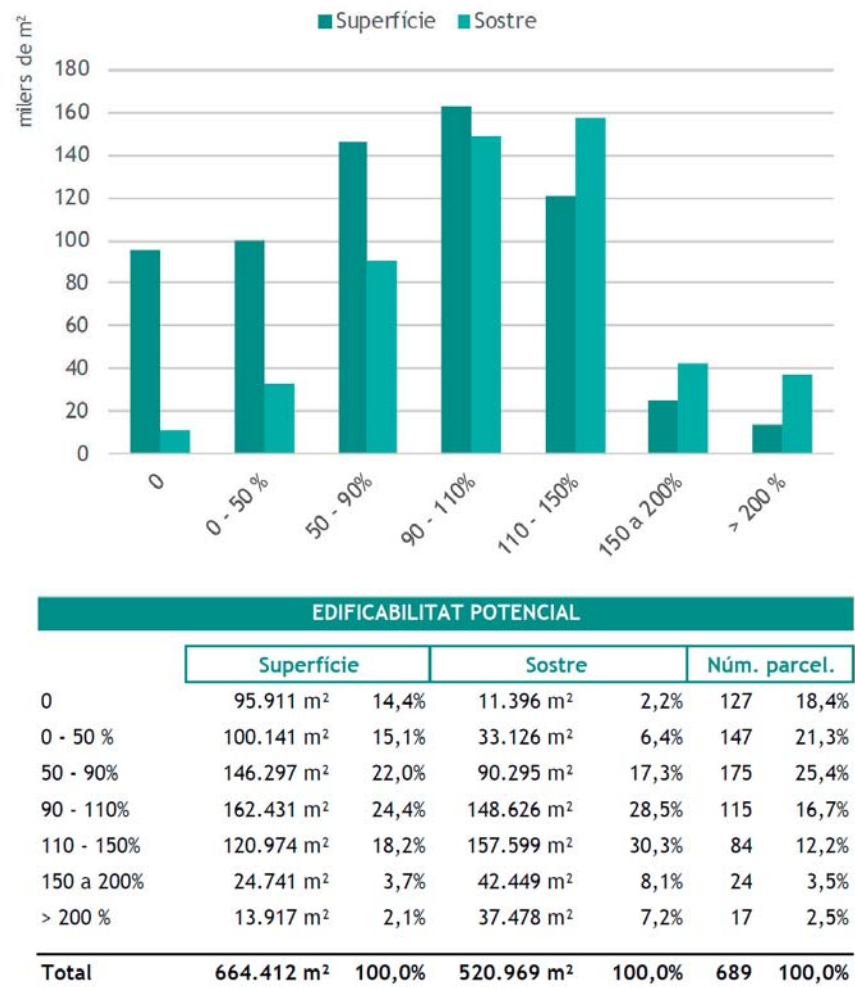
S'ha analitzat quin grau de correspondència hi ha entre els diferents paràmetres que s'estableixen a la normativa urbanística i la realitat existent, en aquells aspectes més determinants de la naturalesa del teixit edificatori.

Edificabilitat potencial

L'anàlisi de l'edificabilitat real respecte la prevista en el planejament dona una lectura sobre el grau d'adequació de la realitat existent a la normativa del planejament vigent. Ja sigui pel fet de ser edificacions construïdes amb normatives anteriors, o pel fet de que les edificacions que es construeixen no sempre esgoten tota l'edificabilitat, existeix força divergència. En un 24,4% de la superfície estan dintre del llinar que s'ha considerat ajustat al planejament, entre el 90% i el 110% de l'edificabilitat prevista. Aproximadament el 20% de les parcel·les, un 15% del sòl, tenen edificacions que no arriben a esgotar el 50% de l'edificabilitat prevista

en el planejament, i el 25% de les parcel·les, el 22% del sòl, es situen entre el 50 i el 90%. Són generalment aquests casos, parcel·les que no tenen la edificabilitat esgotada, els més susceptibles de ser incorporats en actuacions sense comprometre la viabilitat econòmica d'aquestes.

Les parcel·les que superen l'edificabilitat prevista representen el 24% de la superfície i el 45% del sostre total.

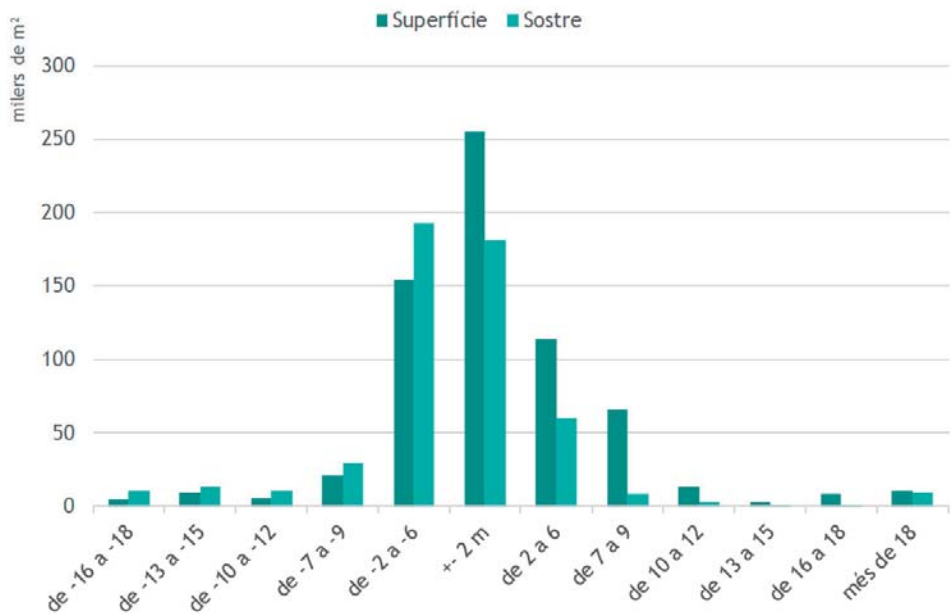


Alçada potencial

En aquest cas s'ha estudiat l'alçada de les edificacions, segons la base cartogràfica detallada escala 1:000 de Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) en relació a l'alçada màxima prevista en la normativa del planejament.

La major part del sòl s'adequa a l'alçada màxima, però hi ha una part força significativa que té potencial per créixer en alçada. Concretament, la franja de parcel·les amb edificacions situades entre 2 i 6 metres per sota de l'alçada prevista representa el 23% del sòl i 37% del sostre. Aquest també és un indicador del grau d'adequació de la realitat existent i el planejament, sent aquestes parcel·les més susceptibles a ser incorporades en actuacions en sol urbà.





| ALTURA POTENCIAL DE LES EDIFICACIONS |            |        |            |        |              |        |
|--------------------------------------|------------|--------|------------|--------|--------------|--------|
|                                      | Superfície |        | Sostre     |        | Núm. parcel. |        |
| meny de 18 m                         | 4.900 m²   | 0,7%   | 10.326 m²  | 2,0%   | 1            | 0,1%   |
| de - 12 a -15 m                      | 9.041 m²   | 1,4%   | 12.834 m²  | 2,5%   | 2            | 0,3%   |
| de -9 a -15 m                        | 5.371 m²   | 0,8%   | 10.779 m²  | 2,1%   | 3            | 0,4%   |
| de -6 a -9                           | 20.872 m²  | 3,1%   | 29.520 m²  | 5,7%   | 12           | 1,7%   |
| de -2 a -6                           | 154.084 m² | 23,2%  | 193.065 m² | 37,1%  | 93           | 13,5%  |
| +/- 2m                               | 254.816 m² | 38,4%  | 180.915 m² | 34,7%  | 265          | 38,5%  |
| de 2 a 6 m                           | 113.574 m² | 17,1%  | 60.764 m²  | 11,7%  | 154          | 22,4%  |
| de 7 a 9 m                           | 66.391 m²  | 10,0%  | 8.960 m²   | 1,7%   | 97           | 14,1%  |
| de 10 a 12 m                         | 13.681 m²  | 2,1%   | 2.890 m²   | 0,6%   | 19           | 2,8%   |
| de 12 a 15                           | 2.730 m²   | 0,4%   | 881 m²     | 0,2%   | 12           | 1,7%   |
| de 15 a 18 m                         | 8.708 m²   | 1,3%   | 928 m²     | 0,2%   | 13           | 1,9%   |
| més de 18 m                          | 10.244 m²  | 1,5%   | 9.107 m²   | 1,7%   | 18           | 2,6%   |
| Total                                | 664.412 m² | 100,0% | 520.969 m² | 100,0% | 689          | 100,0% |

2.5.5. El Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona

El Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona (PTPCT), aprova definitivament el 12 de gener de 2010, comprèn les comarques de l'Alt Camp, el Baix Camp, el Baix Penedès, la Conca de Barberà, el Priorat i el Tarragonès i estableix les seves determinacions dins l'horitzó temporal de l'any 2026 en base a tres estratègies: la d'espais oberts, la d'assentaments urbans i la d'infraestructures de mobilitat.

El pla fonamenta la futura conurbació tarragonina sobre la infraestructura fèrria, assumint un futur tramvia de Camp de Tarragona o Tram Camp a partir de la reconversió dels trams ferroviaris desafectats, de la utilització compartida i de la construcció, si s'escau, de nova infraestructura. L'entrada en funcionament del corredor Mediterrani, que es correspon a la línia costanera entre Barcelona i Alacant permet desafectar el traçat actual, que travessa diferents poblacions, per altres usos amb més bona inserció urbana.

Respecte les propostes que tenen una incidència directa dins de l'àmbit d'estudi hi destaca la estructuració de la xarxa ferroviària que contempla la desafectació ferroviària de la línia entre la central nuclear de Vandellòs i Cambrils sens detriment que aquest corredor pugui ser reconvertit en altres formes de transport col·lectiu o integrat en el teixit urbà.

Respecte a l'avinguda Barcelona el pla l'estableix com a via estructurant suburbana.

3. CARACTERÍSTIQUES PARTICULARS DE L'ÀMBIT DE MODIFICACIÓ DE PLANEJAMENT

3.1. Descripció de l'àmbit de modificació

La present modificació de planejament inclou de manera discontinua un total de dotze subàmbits tots ells seleccionats intencionadament amb els objectius comuns recollits al punt 1.3 de la introducció de la present memòria descriptiva.

- Subàmbit B-1 "av. Los Ángeles":

De superfície 10.718 m²sòl, inclou sòls sense edificar situats entre l'avinguda Barcelona, l'avinguda de Los Ángeles, el pas del ferrocarril i el límit del sector en Sòl Urbà No Consolidat que defineix el POUM a desenvolupar mitjançant Pla de Millora Urbana PMU-12 "Els Olivers".





- Subàmbit B-2 “av. Barcelona – av. Califòrnia”:

De superfície 1.901 m<sup>2</sup>sòl, inclou sòls edificats únicament en planta baixa amb usos d'activitat econòmica (una estació de servei, un restaurant i un bazar) situats a la confluència de l'avinguda Barcelona i l'avinguda de Califòrnia.



- Subàmbit B-5 “av. Barcelona – c. de Mallorca”:

De superfície 3.560 m<sup>2</sup>sòl, inclou sòls compresos entre l'avinguda Barcelona i el carrer de Mallorca a l'alçada del carrer de la Marina. El contacte de l'àmbit amb el carrer de Mallorca es troba sense edificar, mentre que al front a l'avinguda Barcelona s'hi emplacen tres edificacions de planta baixa comercial amb, sobre dues d'elles, una planta pis enretirada de caràcter residencial.



- Subàmbit B-3 “av. Barcelona – c. Falset”:

De superfície 3.583 m<sup>2</sup>sòl, inclou sòls pràcticament sense edificar en tota la seva superfície, a excepció feta de dues edificacions de poca entitat de planta baixa amb parts de planta baixa més una planta pis situades al contacte amb l'avinguda Barcelona, una d'elles una cafeteria/gelateria i l'altra un habitatge amb planta baixa comercial. Es situa a la unió de l'avinguda Barcelona, l'avinguda de Califòrnia i el carrer Falset.



- Subàmbit B-6 “av. Barcelona – plaça Tarragona”:

De superfície 3.635 m<sup>2</sup>sòl, inclou sòls compresos entre l'avinguda Barcelona, el carrer de la Marina, el carrer dels Espenyals i la plaça de Tarragona. En aquest subàmbit s'hi emplaça un supermercat en un edifici de planta baixa i una gran explanada posterior usada d'aparcament propi.



- Subàmbit B-4 “av. Barcelona – c. d'Alemanya”:

De superfície 2.462 m<sup>2</sup>sòl, inclou sòls pràcticament sense edificar en tota la seva superfície, a excepció feta de dues edificacions de poca entitat de planta baixa amb parts de planta baixa més una planta pis situades al contacte amb l'avinguda Barcelona, ambdues de caràcter residencial (una d'elles amb mostres d'abandonament). Es situa a l'avinguda Barcelona, a l'alçada del carrer d'Alemanya.



- Subàmbit B-7 “av. Barcelona – c. Berlín – c. Londres”:

De superfície 1.339 m<sup>2</sup>sòl, inclou sòls compresos entre l'avinguda Barcelona, el carrer de Berlín i el carrer de Londres. El contacte de l'àmbit amb el carrer de Londres s'utilitza com a campa per a estacionament de camions i dipòsit de contenidors, mentre que al contacte de l'àmbit amb el carrer de Berlín s'hi emplaça un sòcol comercial de planta baixa amb un petit cos enretirat de planta pis sobre seu de caràcter residencial.



- Subàmbit B-8 “av. Barcelona – c. Montecarlo”:

De superfície 2.685 m<sup>2</sup>sòl, inclou sòls amb façana a l'avinguda Barcelona, a l'alçada del carrer de Montecarlo. La part posterior de l'àmbit es troba sense edificar, mentre que el front a l'avinguda Barcelona es troba ocupat per un edifici d'ús club nocturn amb habitacions principalment amb trams de planta baixa i trams de planta baixa i una planta pis.



- Subàmbit B-9 “av. Barcelona – av. Maria Cristina”:

De superfície 2.810 m<sup>2</sup>sòl, inclou sòls amb façana a l'avinguda Barcelona, a la confluència amb l'avinguda de Maria Cristina. En aquest subàmbit s'hi emplaça un supermercat en un edifici de planta baixa, una gran explanada lateral d'aparcament, un petit magatzem al servei del supermercat i, sobre el supermercat, en planta primera, un petit cos enretirat en relació a l'avinguda Barcelona de caràcter residencial.



- Subàmbit B-10 “av. Barcelona – av. València”:

De superfície 4.013 m<sup>2</sup>sòl, inclou sòls amb façana a l'avinguda Barcelona, a la confluència amb l'avinguda de València, i fins al vial posterior en contacte amb el ferrocarril. Al front de l'avinguda Barcelona s'hi emplaça una edificació destinada a activitat econòmica, aïllada entre solars buits, de planta baixa i una planta pis.



- Subàmbit B-11 “av. Barcelona – plaça Dr Fleming – av. Castelló”:

De superfície 5.391 m<sup>2</sup>sòl, inclou els sòls compresos entre l'avinguda Barcelona, la plaça del Dr Fleming, l'avinguda de Castelló i el carrer de Menorca a excepció feta d'una porció posterior de sòl situada a la confluència de l'avinguda de Castelló i el carrer Menorca edificada amb un habitatge unifamiliar. S'hi emplaça l'edificació d'un antic supermercat de planta baixa avui en desús amb la seva campa d'aparcament i un solar buit.



- Subàmbit B-12 “av. Barcelona – plaça Dr Fleming – c. Terol”:

De superfície 3.025 m²sòl, inclou sòls entre l’avinguda Barcelona, la plaça del Dr Fleming, i el carrer de Terol. En aquest subàmbit s’hi emplaça un supermercat amb magatzem posterior, ambdós en edificis de planta baixa, amb dos espais d’aparcament propi, un a façana de la plaça del Dr Fleming i un a carrer de Terol.



3.2. Estructura de la propietat

La present modificació inclou sòls en la seva pràctica totalitat de caràcter privat, a excepció feta de petits retalls que ja consten com a vialitat cedida a l’Ajuntament i d’una única parcel·la, al subàmbit B-1, qualificada de sistema d’espais lliures i que resta sense urbanitzar.

Cadascun dels subàmbits inclouen una o diverses referències cadastrals, tal com es pot veure gràficament a la totalitat de plànols d’informació, on s’ha inclòs el parcel·lari cadastral. Les finques incloses en els diferents subàmbits són les que es recullen a continuació:

Subàmbit B-1 “av. Los Ángeles”

6415401CF2461N0001JL  
6415402CF2461N0001EL  
6515203CF2461N0001LL  
6515201CF2461N0001QL  
6515202CF2461N0001PL  
6515701CF2461N0001ZL

Subàmbit B-2 “av. Barcelona – av. Califòrnia”

6518104CF2461N0001HL  
6518104CF2461N0002JB  
6518104CF2461N0003KZ

Subàmbit B-3 “av. Barcelona – c. Falset”

6618112CF2461N0001UL  
6618112CF2461N0002IB  
6618112CF2461N0003OZ  
6618111CF2461N0001ZL  
6618110CF2461N0001SL  
6618109CF2461N0001UL  
6618108CF2461N0001ZL  
6618107CF2461N0001SL

Subàmbit B-4 “av. Barcelona – c. d’Alemanya”

6618115CF2461N0001AL  
6618115CF2461N0002SB  
6618115CF2461N0003DZ  
6618115CF2461N0004FX  
6618115CF2461N0005GM  
6618115CF2461N0006HQ  
6618115CF2461N0007JW  
6618115CF2461N0008KE  
6618115CF2461N0009LR  
6618115CF2461N0010JW  
6618117CF2461N0001YL  
6618117CF2461N0002UB  
6618116CF2461N0001BL  
6618116CF2461N0002ZB  
6618116CF2461N0003XZ  
6618118CF2461N0001GL  
6618119CF2461N0001QL  
6618120CF2461N0001YL

Subàmbit B-5 “av. Barcelona – c. de Mallorca”

6720214CF2462S0001HZ  
6720209CF2462S0001ZZ  
6720208CF2462S0001SZ  
6720207CF2462S0001EZ

Subàmbit B-6 “av. Barcelona – plaça Tarragona”

6820101CF2462S0001YZ

Subàmbit B-7 “av. Barcelona – c. Berlín – c. Londres”

6822408CF2462S0002MX  
6822408CF2462S0003QM  
6822407CF2462S0001DZ

Subàmbit B-8 “av. Barcelona – c. Montecarlo”

7123813CF2472S0001GW  
7123815CF2472S0001PW  
7123814CF2472S0001QW



**Subàmbit B-9 “av. Barcelona – av. Maria Cristina”**

7124902CF2472S0001ZW  
7124903CF2472S0001UW  
7124904CF2472S0001HW

**Subàmbit B-10 “av. Barcelona – av. València”**

7325805CF2472S0001PW  
7325804CF2472S0001QW  
7325803CF2472S0001GW  
7325807CF2472S0001TW  
7325806CF2472S0001LW

**Subàmbit B-11 “av. Barcelona – plaça Dr Fleming – av. Castelló”**

7326901CF2472N0001YJ

**Subàmbit B-12 “av. Barcelona – plaça Dr Fleming – c. Terol”**

7427503CF2472N0001TJ  
7427503CF2472N0002YK  
7427503CF2472N0003UL

Com a document Annex I a aquesta Memòria s’adjunta un quadre resum de titulars de la propietat del sòl de totes les finques incloses dins l’àmbit de la Modificació puntual del POUM.

**3.3. Planejament vigent**

3.3.1. Classificació del sòl

La totalitat del sòl inclòs dins l'àmbit de la Modificació puntual del POUM està classificat com a Sòl Urbà Consolidat (veure plànol d’informació I.8.). Malgrat mancar puntualment alguns trams de vorera en determinats subàmbits, principalment en les parts posteriors properes al pas del ferrocarril, es tracta de sòls plenament integrats pel que fa a accessibilitat i serveis al teixit i a la trama urbana del municipi.

3.3.2. Qualificació del sòl

Respecte a les qualificacions presents en l'àmbit de la Modificació puntual del POUM, són les que es grafien al plànol d’informació I.9. Als quadres de planejament vigent del punt III del present document se’n recullen, de manera conjunta pel conjunt de modificació i subàmbit a subàmbit, les seves claus urbanístiques, les seves superfícies de sòl, edificabilitats i sostre màxim potencial, sostre màxim potencial d'habitatges i unitats màximes que representen i sostre màxim potencial destinat a d’altres usos.

## II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA





1. MARC I JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL PROCEDIMENT

De conformitat amb l'article 94 de la vigent Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 2/2014, de 27 de febrer, i per la Llei 3/2015, del 11 de març, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, per la Llei 5/2017, de 28 de març, i per el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, d'ara endavant **TRLU**), el planejament urbanístic, en tant que disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida, però és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

En aquest sentit, i d'acord amb l'article 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant **RLU**), s'entén per modificació del planejament general la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió, tenint en compte que la revisió del Pla comporta l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablert. De la mateixa manera, l'article 10 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix que aquest (el POUM) només podrà modificar-se quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri l'estructura general i orgànica del territori de manera que es faci necessària una revisió global.

En el supòsit que ens ocupa, resta clar que l'abast de la present Modificació puntual no comporta una alteració que faci necessària la revisió del planejament d'acord amb l'article 95 del TRLU i 116 del seu Reglament.

En conseqüència, i de conformitat amb els objectius assenyalats en la present proposta de modificació, l'objecte i abast de les determinacions contingudes en el present document comporten la necessitat de tramitar una Modificació puntual del planejament general.

Segons estableix l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen a l'article 117.3 del RLU, i les particularitats establertes en el propi article 96 del TRLU i en els articles 97 a 100 del mateix text legal, en allò que els sigui d'aplicació.

1.2. Contingut documental

L'apartat 1 de l'article 59 del TRLU estableix els documents que conformen un Pla d'ordenació urbanística municipal, i que són els que segueixen:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.*
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.*
- c) Les normes urbanístiques.*
- d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71.*

- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.*
- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.*
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.*
- h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.*

Altrament, l'apartat 3 del mateix article estableix el contingut de la memòria del pla:

- a) El programa de participació ciutadana que l'ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8.*
- b) La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9.*
- c) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.*
- d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

En els punts 4, 5, 6 i 7 d'aquesta **Memòria justificativa** s'incorporen tots aquests continguts. Així mateix, en el punt 8 s'incorpora la justificació d'altres requeriments establerts per la legislació urbanística vigent.

D'altra banda, el que es tramita en la present Modificació és una modificació acotada i puntual del planejament general, amb unes determinacions concretes i limitades d'alguns dels documents que conformen el planejament que ara es modifica. En concret, es modifiquen les **Normes urbanístiques** i els **Plànols d'ordenació**, en allò que fa referència a la nova qualificació del sòl inclòs dins de l'àmbit de la present Modificació puntual.

Aquesta Modificació incorpora una **Agenda i avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar** en la que es fixen els terminis màxims d'execució i s'avalua el seu cost. En aquest apartat s'inclou la separata que avalua la rendibilitat de la proposta de modificació.

Aquesta Modificació puntual de POUM no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable però si que, mitjançant les seves disposicions d'ordenació, incorpora la implantació de sostre que pot generar un nombre de viatges al dia superior a 5.000, per la qual cosa, en compliment de l'art. 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, **incorpora un estudi de mobilitat generada** com a annex III independent. El seu anàlisi i les seves determinacions han sigut tingudes en compte en la redacció de la present proposta de modificació.

Pel que fa referència a la memòria social descrita en l'apartat h de l'article 59 del TRLU, aquesta Modificació puntual s'acompanya d'un annex IV, **Memòria social**, que conté la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit.

Pel que fa referència a la documentació ambiental, aquesta Modificació puntual incorpora com a annex V el corresponent **Informe ambiental** que analitza els requeriments ambientals significatius de l'àmbit, identifica i avalua els efectes ambientals de la proposta, estableix els objectius ambientals d'aquesta i justifica l'adequació de la proposta als objectius ambientals plantejats.

El contingut d’aquesta Modificació puntual està integrat pels documents següents:

Documentació escrita:

- I. Memòria descriptiva.
- II. Memòria justificativa.
- III. Quadres de dades.
- IV. Normes urbanístiques.
- V. Agenda i avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar.

Documentació gràfica

- Plànols d’informació urbanística:

|                                                                              |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| I.1.1. Encaix territorial. Ortofotomapa                                      | 1:50.000 (Din-A3) |
| I.1.2. Encaix territorial. Topografia                                        | 1:50.000 (Din-A3) |
| I.2.1.a / I.2.1.b. Estat actual. Ortofotomapa                                | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.2.2.a / I.2.2.b. Estat actual. Topografia                                  | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.2.3.a / I.2.3.b. Estat actual. Directori                                   | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.2.4.a / I.2.4.b. Estat actual. Usos i activitats                           | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.3.1.a / I.3.1.b. Teixit edificatori. Antiguitat de les edificacions        | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.3.2.a / I.3.2.b. Teixit edificatori. Nombre de plantes de les edificacions | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.3.3.a / I.3.3.b. Teixit edificatori. Alçada de les edificacions            | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.4.1.a / I.4.1.b. Estructura de la propietat. Superfície de les parcel·les  | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.4.2.a / I.4.2.b. Estructura de la propietat. Tipologies dels habitatges    | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.4.3.a / I.4.3.b. Estructura de la propietat. Nombre de propietaris         | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.4.4.a / I.4.4.b. Estructura de la propietat. Intensitat de l'edificació    | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.4.5.a / I.4.5.b. Estructura de la propietat. Habitants                     | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.4.6.a / I.4.6.b. Estructura de la propietat. Nombre d'immobles             | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.5.1.a / I.5.1.b. POUM. Ordenació del sòl                                   | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.5.2.a / I.5.2.b. POUM. Edificabilitat neta màxima                          | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.5.3.a / I.5.3.b. POUM. Nombre màxim de plantes                             | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.5.4.a / I.5.4.b. POUM. Alçada reguladora màxima                            | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.6. Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona                           | 1:50.000 (Din-A3) |
| I.7.1.a / I.7.1.b. Planejament vigent vs realitat existent.                  |                   |
| Edificabilitat potencial segons planejament vigent                           | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.7.2.a / I.7.2.b. Planejament vigent vs realitat existent.                  |                   |
| Alçada potencial segons planejament vigent                                   | 1:5.000 (Din-A3)  |
| I.8.a / I.8.b. Planejament vigent. Detall. Classificació del sòl             | 1:2.000 (Din-A3)  |
| I.9.a / I.9.b. Planejament vigent. Detall. Qualificació del sòl              | 1:2.000 (Din-A3)  |

- Plànols d’ordenació urbanística:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| O.1.a / O.1.b. Planejament proposat. Classificació del sòl         | 1:5.000 (Din-A3) |
| O.2.a / O.2.b. Planejament proposat. Qualificació del sòl          | 1:5.000 (Din-A3) |
| O.3.a / O.3.b. Planejament proposat. Detall. Classificació del sòl | 1:2.000 (Din-A3) |
| O.4.a / O.4.b. Planejament proposat. Detall. Qualificació del sòl  | 1:2.000 (Din-A3) |
| O.5.a / O.5.b. Proposta d'ordenació indicativa. Planta             | 1:5.000 (Din-A3) |

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| O.6.a / O.6.b. Proposta d'ordenació indicativa. Detall. Planta     | 1:2.000 (Din-A3) |
| O.7.a / O.7.b. Proposta d'ordenació indicativa. Volumetria         | - (Din-A3)       |
| O.8.a / O.8.b. Proposta d'ordenació indicativa. Detall. Volumetria | - (Din-A3)       |

Annex I: Quadre resum de titulars de la propietat del sòl

Annex II: Mostres dels l'estudis de mercat

Annex III: Estudi d’Avaluació de la Mobilitat Generada

Annex IV: Memòria social

Annex V: Informe ambiental

1.3. Tramitació

En quant a la tramitació de la present Modificació puntual s'estarà a allò que disposa el capítol II, del títol tercer del TRLU, sobre formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic.

Tanmateix, i al respecte de la tramitació de la modificació dels instruments de planejament urbanístic, l'article 117.3 del RLU estableix que, en aquest cas, no són obligatòries les actuacions assenyalades en els punts b) i c) de l'article 101 sobre l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l’avanç de l’instrument de planejament.

Així doncs, el document es tramitarà i publicarà mitjançant el tràmit d'aprovació inicial i la corresponent exposició pública, considerant-se aquesta actuació totalment necessària pel foment de la participació dels ciutadans i ciutadanes en els processos urbanístics de planejament i gestió en garantia del principi de publicitat al qual aquests processos estan sotmesos, de conformitat amb l'article 8 del TRLU.

1.4. Conclusió

En conclusió, la present Modificació del POUM de Mont-roig del Camp té capacitat i competència per l'objectiu que interessa d'acord amb les determinacions exposades i es considera que està integrada per la documentació adequada a llur naturalesa i finalitat.

2. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu principal de la present *Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp* és avançar en la consolidació de l'avinguda Barcelona com a eix central de Miami Platja adequant el planejament a la nova realitat, en que aquesta, un cop reurbanitzada, passarà a ser un gran bulevard.

Per aconseguir aquest objectiu es proposa augmentar puntualment en determinats àmbits la intensitat urbana de l'avinguda de Barcelona, focalitzant la transformació urbana en emplaçaments estratègics d'oportunitat. Aquest augment d'intensitat es materialitzarà en la transformació urbana vinculada a un increment de l'edificabilitat que permetrà assolir els següents objectius derivats de l'objectiu principal:

- Dotar l'avinguda Barcelona, en consonància amb el planejament actual, d'una imatge identificable com el veritable centre del nucli, reforçant els trets d'identitat de l'eix central del nucli.

- Dotar l'avinguda Barcelona de més intensitat urbana: més activitat, més habitatges i més espais lliures de qualitat, amb noves ordenacions que incorporin usos diversos en un mateix edifici.

- Aconseguir dotacions d'habitatge protegit assequible, en especial per ser destinat als joves del municipi, que per la pressió del turisme, tenen majors dificultats per accedir a un habitatge. L'emplaçament d'aquests habitatges en llocs centrals del nucli també contribuirà a l'activitat permanent durant tot l'any així com a la diversitat i cohesió social.

- Suplir el dèficit històric en urbanització, sobretot en el cas dels espais lliures, que en molts casos estan pendent d'urbanitzar.

- Obtenir nous espais lliures que millorin l'articulació de l'espai públic.

- Fomentar una renovació de les activitats de baix valor afegit (construcció, comerç i turisme) i proporcionar les condicions que permetin millorar la qualitat i la diversitat de l'oferta d'allotjament turístic, que actualment està formada bàsicament per apartaments, hostals i pisos turístics

Aquests objectius són coherents amb el de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible al què dona recolzament el municipi de Mont-roig del Camp.

**3. CONTINGUT DE LA PROPOSTA**

Les determinacions de la present Modificació puntual del POUM de Mont-roig del Camp es concreten en les Normes urbanístiques i en els Plànols d'ordenació, i el seu contingut correspon a la modificació de la qualificació dels sòls inclosos dins del seu àmbit i a la delimitació de dotze Polígons d'Actuació Urbanística per al seu desenvolupament i gestió.

**3.1. Les línies estratègiques de la proposta**

El present document estableix un seguit de línies estratègiques al voltant dels diferents objectius que han estat enunciat en el punt previ d'aquesta Memòria justificativa. En especial, cal destacar les següents propostes:

**AL RESPECTE DE LES EDIFICACIONS**

La present modificació de planejament és substancialment una modificació de les edificacions potencials en determinats àmbits puntuals al llarg de l'avinguda Barcelona. Partint d'un exhaustiu anàlisi previ, el que es portà a terme mitjançant l'Estudi d'idoneïtat urbanística i territorial que s'ha recollit com a antecedent a l'apartat introductori de la memòria descriptiva de la present modificació, complementat per l'experiència, el

coneixement del lloc i les directrius pròpies dels serveis tècnics municipals, s'han seleccionat de manera molt acurada tot un seguit d'àmbits on el que es planteja és, aprofitant espais d'oportunitat de millora, definir noves possibilitats d'edificació o de substitució de l'edificació existent. Aquesta nova potencialitat es materialitza principalment en un increment de la intensitat urbana. Aquests àmbits d'actuació són considerats com actuacions aïllades de dotació segons la definició d'aquestes que en fa el punt 3 de la disposició addicional 2a del TRLU.

Per a la definició dels dotze àmbits concrets de modificació, el present document ha unit els criteris genèrics d'anàlisi i estructura exposats a l'Estudi d'idoneïtat urbanística i territorial prèviament redactat (d'oportunitat principalment basada en criteris com (1) el nombre de propietaris, (2) les superfícies de les parcel·les, (3) l'edificabilitat potencial sense materialitzar o (4) la caracterització de la implementació d'usos), conjuntament amb el coneixement concret i de treball de camp dels serveis tècnics municipals pel que fa a (5) oportunitat material, (6) sensibilitat o (7) urgència de la transformació o de (8) viabilitat tant econòmica com de (9) predisposició a la gestió.

En relació a les condicions d'ordenació de l'edificació resultant de la present modificació, aquesta estableix normativament volumetries específiques de configuració flexible que, unides a la quantitat de sostre potencial que es defineix per a cada subàmbit i a una sèrie de regles bàsiques de composició, resultin, dins la flexibilitat necessària, una imatge coherent de conjunt. En relació al planejament vigent, es proposa seguir amb el criteri que estableix la normativa vigent respecte l'alineació enretirada de façana al carrer amb la voluntat de generar front d'activitat homogeni, per tant, es manté l'alineació enretirada al carrer tal i com determina el POUM, i la resta de sostre es pot desenvolupar en alçada, en forma de torre. Es proposa que aquestes torres mantinguin una major distància a l'alineació al carrer per mantenir el front homogeni amb les torres més enretirades. Aquestes torres hauran de ser orientades de manera transversal a l'avinguda Barcelona per tal de minimitzar el seu impacte paisatgístic en les visuals de la ciutat cap al mar.

Les edificabilitats que es recullen per al desenvolupament dels diferents Polígons d'Actuació Urbanística es situen com a regla general en el valor de 2,5 m² de sostre per cada m²sòl computable al subàmbit per incrementar-se lleugerament fins als 3 m²st/m²sòl en determinats emplaçaments concrets considerats estratègics o representatius dins el conjunt de l'avinguda Barcelona com són l'entrada nord al municipi, al voltant de la plaça del Dr Fleming, o la plaça Tarragona. Aquests emplaçaments es consideren adequats per incrementar l'edificabilitat potencial atès que un major espai lliure enfront de l'edificació permet mantenir la proporcionalitat en la relació edifici – carrer.

En l'alçada màxima de les edificacions, i concretament pel cas de les torres, es proposa no sobrepassar l'alçada equivalent de planta baixa i set plantes pis. Actualment ja hi ha edificis amb aquesta alçada o major, però es troben a la primera línia de la costa, excepte un edifici de l'avinguda de Barcelona. Es proposa desenvolupar aquests edificis en alçada al llarg de l'avinguda de Barcelona, reforçant la intensitat urbana i la centralitat d'aquesta.

Respecte l'ocupació màxima de la parcel·la es proposa augmentar-la fins al 100%, augmentant així la flexibilitat en la materialització del projecte constructiu.

Al respecte del sostre resultant que es reconeix a cada subàmbit, s'han seguit per a tots ells unes mateixes regles de caracterització. Del total de sostre màxim, s'imposa cas a cas que únicament un percentatge d'entre el 76 i el 85% podrà ser habitatge (establint aquest valor específicament segons les característiques de cada subàmbit), deixant la resta obligatòriament per a altres usos d'activitat econòmica. Al seu torn, del sostre de



caràcter residencial de cada subàmbit, un màxim del 60% serà de règim de venda lliure, deixant la resta obligatòriament sotmès a protecció pública.

En relació a la densitat d'habitatges, s'imposa normativament una regulació de caràcter dinàmic en funció de les característiques de la tipologia concreta d'aquests. S'estableixen dos mòduls independents per a la determinació del nombre màxim d'habitatges a l'àmbit, de 90 m<sup>2</sup>st/habitatge per determinar el nombre màxim d'habitatges de venda lliure i de 80 m<sup>2</sup>st/habitatge per determinar el nombre màxim d'habitatges sotmesos de protecció pública.

#### AL RESPECTE DEL DESENVOLUPAMENT I LA GESTIÓ

La present modificació determina la necessitat de desenvolupar cadascun dels subàmbits mitjançant la gestió de Polígons d'Actuació Urbanística independents.

Temporalment, la gestió d'aquests Polígons d'Actuació Urbanística, i el desenvolupament mitjançant urbanització, si és el cas, i edificació, tant de caràcter lliure com protegit, es pauta al document d'agenda que incorpora aquesta modificació.

En aplicació de l'article 99.1.b del TRLU els àmbits delimitats en aquesta modificació puntual seran d'execució immediata i, en proporció a la seva magnitud, s'estableix per als dotze com a termini el primer sexenni des de l'aprovació definitiva de la present modificació, pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

S'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació dels corresponents Projectes de Reparcel·lació i Projectes d'Urbanització (aquests darrers si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

#### AL RESPECTE DELS ESPAIS LLIURES

Els subàmbits de la present modificació generalment no incorporen espais lliures del planejament vigent. Únicament hi ha dues excepcions, el subàmbit B-1 “av. Los Ángeles” i el subàmbit B-10 “av. Barcelona – av. València” que incorporen porcions de sòl ja qualificades d'espais lliures pendents urbanitzar. En aquests casos la present modificació recull aquestes qualificacions sense variació, requerint-ne la seva urbanització en el procés de desenvolupament d'aquests subàmbits.

Amb independència d'aquest fet, és de destacar en relació als espais lliures al municipi el fet que normativament, en base a l'article 100.4.b i 100.1 del TRLU, degut a l'increment de sostre edificable que ocasiona la present modificació, és necessari incrementar proporcionalment com a mínim els espais lliures en una proporció de de 20 m<sup>2</sup>sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial i de 5 m<sup>2</sup>sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre d'altres usos. Tal com possibilita l'article 100.4.c del TRLU, i donades les característiques físiques concretes dels diferents àmbits, es preveu que els increments d'espais lliures preceptius es monetaritzin en el tràmit de

gestió dels diferents Polígons d'Actuació Urbanística, fet aquest que contribuirà a millorar en gran mesura la urbanització i acabat d'aquest sistema al municipi.

#### AL RESPECTE DE LA VIALITAT

Tal com passa amb el sistema d'espais lliures, els subàmbits de la present modificació generalment no incorporen sòls qualificats de vialitat del planejament vigent. Únicament hi ha dues excepcions, el subàmbit B-1 “av. Los Ángeles” i el subàmbit B-11 “av. Barcelona – plaça Dr Fleming – av. Castelló” que incorporen porcions de sòl qualificades d'aquest sistema.

Al subàmbit B-1 la qualificació de vialitat es manté sense modificació, requerint-ne la seva urbanització en el seu desenvolupament per tal de garantir la continuïtat futura dels carrers que travessen aquest subàmbit fins al carrer Via Augusta existent un cop desenvolupat l'actual Pla de Millora Urbana PMU-12 “Els Olivers” veí.

Al subàmbit B-11 s'elimina la qualificació de vialitat a l'interior de l'àmbit en relació a la prevista pel planejament vigent. Es considera que l'espai de vialitat corresponent a l'entorn de la plaça del Dr Fleming prevista a urbanitzar en el desenvolupament del sector urbanitzable delimitat SUD-12 és suficient per donar cobertura a l'accés i a la circulació d'aquest espai, més tenint en compte la transformació en marxa de l'avinguda Barcelona en què es preveu la eliminació del pas soterrat sota l'avinguda existent en aquest punt.

### 3.2. Classificació de sòl proposada

Els sòls inclosos en la present modificació puntual del POUM, atenent a la naturalesa jurídica de les determinacions que en aquest mateix planejament s'estableixen, passen a restar classificats com a sòl urbà no consolidat (veure plànol d'ordenació O.01).

### 3.3. Qualificació de sòl proposada

La Modificació puntual del POUM qualifica el sòl en sistemes i zones (veure plànol d'ordenació O.02).

Els sistemes, tal com hem vist desenvolupat anteriorment al punt 3.1 de línies estratègiques, són pràcticament l'excepció. La modificació es limita a recollir-los sense variació en relació al que estableix el planejament vigent per tal d'assegurar-ne la seva urbanització o a eliminar-los si es considera que no són necessaris pel correcte funcionament urbà de l'entorn.

- Els sòls qualificats de sistema d'espais lliures s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau A.2 o A.3, seguint el que ja determinava el planejament vigent, i tenen una superfície de 4.537 m<sup>2</sup>sòl (un 10,05% del total del conjunt de modificació). Es localitzen als subàmbits B-1 i B-10.

- Els sòls qualificats de sistema de comunicacions s'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau B, i tenen una superfície de 896 m<sup>2</sup>sòl (un 1,99% del total del conjunt de modificació). Es localitzen al subàmbit B-1.

Per contra, la pràctica totalitat dels sòls inclosos a la modificació són qualificats mitjançant una única zona d'aprofitament privat, la clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria

flexible”, definides ad hoc específicament a la normativa que incorpora aquesta modificació per tal d’avançar en els objectius de consolidació i transformació, en primera instància de les edificacions emplaçades pròpiament a la zona específica, però també de la imatge de l’avinguda Barcelona en el seu conjunt.

- Els sòls qualificats de zona d’edificabilitat aïllada plurifamiliar d’alta densitat - volumetria flexible s’identifiquen en els plànols d’ordenació amb la clau 3.6, i tenen una superfície total de 39.689 m²sòl (un 87,96% del total del conjunt de modificació).

La denominació “3.6” ha estat escollida en relació i coherència a la resta de claus urbanístiques que preveu el POUM vigent.

3.4. Desenvolupament i gestió

Aquesta Modificació puntual del POUM delimita 12 Polígons d’Actuació Urbanística per al desenvolupament i gestió de les determinacions que estableix:

• POLÍGON D’ACTUACIÓ URBANÍSTICA B-1 “av. Los Ángeles”

Àmbit:

Inclou sòls sense edificar situats entre l’avinguda Barcelona, l’avinguda de Los Ángeles, el pas del ferrocarril i el límit del sector en Sòl Urbà No Consolidat que defineix el POUM a desenvolupar mitjançant Pla de Millora Urbana PMU-12 “Els Olivers”.

La superfície total de l’àmbit delimitat als plànols d’ordenació d’aquesta Modificació puntual és de 10.718 m², dels quals 5.711 m²sòl aportat considerat computable.

Objectius:

Genèrics: Els recollits al punt 2 de la present memòria justificativa.

Particulars:

- Assegurar la urbanització de la peça qualificada d’espais lliures.
- Ajustar l’estructura de la propietat del sòl a les determinacions de qualificació.
- Avançar en la connectivitat de l’avinguda de Los Ángeles amb el carrer Via Augusta.

Paràmetres d’ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 896 m²sòl   |
|                           | Espais lliures              | 4.233 m²sòl |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 5.129 m²sòl |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 5.589 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| SÒL PRIVAT                                                           | 5.589 m²sòl     |
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 14.278 m²st     |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 83% / 17%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 138 hbtg        |

Condicions de formulació, gestió i execució:

- La posició dels sòls destinats a vialitat i espais lliures que es grafia en els plànols d’ordenació d’aquesta modificació de POUM té caràcter vinculant.
- El sòl d’aprofitament privat d’aquest àmbit s’ordena d’acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d’edificabilitat aïllada plurifamiliar d’alta densitat - volumetria flexible”.
- Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d’urbanització el 15% de l’increment de l’aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l’àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 43.3 del TRLU.
- L’exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment d’ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment destinat a d’altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 100.4 del TRLU.
- S’estableix la necessitat de desenvolupar l’àmbit mitjançant un únic polígon d’actuació urbanística. El sistema d’actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d’iniciativa privada previstes en el TRLU.
- Tal com es determina a l’Agenda d’aquesta Modificació puntual del POUM, s’estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d’Urbanització (aquest darrer si s’escau). Igualment, s’estableix un termini màxim de 2 anys per a l’execució de les obres d’urbanització a partir de l’aprovació del Projecte d’Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a l’execució de l’edificació.
- El projecte constructiu garantirà l’adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

• POLÍGON D’ACTUACIÓ URBANÍSTICA B-2 “av. Barcelona - av. Califòrnia”

Àmbit:

Inclou sòls situats a la confluència de l’avinguda Barcelona i l’avinguda de Califòrnia.

La superfície total de l’àmbit delimitat als plànols d’ordenació d’aquesta Modificació puntual és de 1.901

m².

Objectius:

Els recollits al punt 2 de la present memòria justificativa.

Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 1.901 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 1.901 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 4.753 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 82% / 18%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 44 hbtg         |

Condicions de formulació, gestió i execució:

- El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 "Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible".
- Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.
- L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.
- S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.
- Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres

- d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.
- El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

• POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA B-3 “av. Barcelona - c. Falset”

Àmbit:

Inclou sòls situats a la unió de l'avinguda Barcelona, l'avinguda de Califòrnia i el carrer Falset.

La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 3.583 m².

Objectius:

Els recollits al punt 2 de la present memòria justificativa.

Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 3.583 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 3.583 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 8.958 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 80% / 20%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 82 hbtg         |

Condicions de formulació, gestió i execució:

- El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 "Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible".
- Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o



el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.

- L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.

- S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

- Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

- El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

• **POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA B-4 “av. Barcelona - c. d'Alemanya”**

Àmbit:

Inclou sòls situats a l'avinguda Barcelona, a l'alçada del carrer d'Alemanya.

La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 2.462 m².

Objectius:

Els recollits al punt 2 de la present memòria justificativa.

Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                                                           |                             |                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC                                       | Vials                       | 0 m²sòl         |
|                                                           | Espais lliures              | 0 m²sòl         |
|                                                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl         |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT                                 | Zona de volumetria flexible | 2.462 m²sòl     |
|                                                           | SÒL PRIVAT                  | 2.462 m²sòl     |
|                                                           |                             |                 |
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable |                             | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                   |                             | 6.155 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)          |                             | 80% / 20%       |

|                                                                      |              |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 56 hbtg      |

Condicions de formulació, gestió i execució:

- El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible”.

- Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.

- L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.

- S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

- Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

- El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

• **POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA B-5 “av. Barcelona - c. de Mallorca”**

Àmbit:

Inclou sòls compresos entre l'avinguda Barcelona i el carrer de Mallorca a l'alçada del carrer de la Marina.

La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 3.560 m².

Objectius:

Els recollits al punt 2 de la present memòria justificativa.

Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 3.560 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 3.560 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 8.900 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 78% / 22%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 80 hbtg         |

Condicions de formulació, gestió i execució:

- El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible”.
- Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.
- L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.
- S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.
- Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.
- El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

• POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA B-6 “av. Barcelona - plaça Tarragona”

Àmbit:

- Inclou sòls compresos entre l'avinguda Barcelona, el carrer de la Marina, el carrer dels Espenyals i la plaça de Tarragona.
- La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 3.635 m².

Objectius:

- Els recollits al punt 2 de la present memòria justificativa.

Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 3.635 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 3.635 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 3,00 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 10.905 m²st     |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 85% / 15%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 107 hbtg        |

Condicions de formulació, gestió i execució:

- El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible”.
- Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.
- L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.
- S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada

previstes en el TRLU.

- Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.
- El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

• POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA B-7 “av. Barcelona - c. Berlín - c. Londres”

Àmbit:

Inclou sòls compresos entre l'avinguda Barcelona, el carrer de Berlín i el carrer de Londres.

La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 1.339 m².

Objectius:

Els recollits al punt 2 de la present memòria justificativa.

Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 1.339 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 1.339 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 3.348 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 76% / 24%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 28 hbtg         |

Condicions de formulació, gestió i execució:

- El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat - volumetria flexible”.

- Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.

- L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.

- S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

- Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

- El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

• POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA B-8 “av. Barcelona - c. Montecarlo”

Àmbit:

Inclou sòls amb façana a l'avinguda Barcelona, a l'alçada del carrer de Montecarlo.

La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 2.685 m².

Objectius:

Els recollits al punt 2 de la present memòria justificativa.

Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 2.685 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 2.685 m²sòl |



|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d’edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 6.713 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 81% / 19%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 63 hbtg         |

Condicions de formulació, gestió i execució:

- El sòl d’aprofitament privat d’aquest àmbit s’ordena d’acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d’edificabilitat aïllada plurifamiliar d’alta densitat – volumetria flexible”.
- Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d’urbanització el 15% de l’increment de l’aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l’àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 43.3 del TRLU.
- L’exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment d’ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment destinat a d’altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 100.4 del TRLU.
- S’estableix la necessitat de desenvolupar l’àmbit mitjançant un únic polígon d’actuació urbanística. El sistema d’actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d’iniciativa privada previstes en el TRLU.
- Tal com es determina a l’Agenda d’aquesta Modificació puntual del POUM, s’estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d’Urbanització (aquest darrer si s’escau). Igualment, s’estableix un termini màxim de 2 anys per a l’execució de les obres d’urbanització a partir de l’aprovació del Projecte d’Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a l’execució de l’edificació.
- El projecte constructiu garantirà l’adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

• **POLÍGON D’ACTUACIÓ URBANÍSTICA B-9 “av. Barcelona – av. Maria Cristina”**

Àmbit:

Inclou sòls amb façana a l’avinguda Barcelona, a la confluència amb l’avinguda de Maria Cristina.

La superfície total de l’àmbit delimitat als plànols d’ordenació d’aquesta Modificació puntual és de 2.810 m².

Objectius:

Els recollits al punt 2 de la present memòria justificativa.

Paràmetres d’ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D’APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 2.810 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 2.810 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d’edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 7.025 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 81% / 19%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 65 hbtg         |

Condicions de formulació, gestió i execució:

- El sòl d’aprofitament privat d’aquest àmbit s’ordena d’acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d’edificabilitat aïllada plurifamiliar d’alta densitat – volumetria flexible”.
- Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d’urbanització el 15% de l’increment de l’aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l’àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 43.3 del TRLU.
- L’exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment d’ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment destinat a d’altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 100.4 del TRLU.
- S’estableix la necessitat de desenvolupar l’àmbit mitjançant un únic polígon d’actuació urbanística. El sistema d’actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d’iniciativa privada previstes en el TRLU.
- Tal com es determina a l’Agenda d’aquesta Modificació puntual del POUM, s’estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d’Urbanització (aquest darrer si s’escau). Igualment, s’estableix un termini màxim de 2 anys per a l’execució de les obres d’urbanització a partir de l’aprovació del Projecte d’Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a l’execució de l’edificació.
- El projecte constructiu garantirà l’adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques

del lloc.

• POLÍGON D’ACTUACIÓ URBANÍSTICA B-10 “av. Barcelona – av. València”

Àmbit:

Inclou sòls amb façana a l’avinguda Barcelona, a la confluència amb l’avinguda de València, i fins al vial posterior en contacte amb el ferrocarril. Al front de l’avinguda Barcelona s’hi emplaça una edificació destinada a activitat econòmica, aïllada entre solars buits, de planta baixa i una planta pis.

La superfície total de l’àmbit delimitat als plànols d’ordenació d’aquesta Modificació puntual és de 4.013 m², dels quals 3.660 m²sòl aportat considerat computable.

Objectius:

Genèrics: Els recollits al punt 2 de la present memòria justificativa.

Particulars:

- Assegurar la urbanització de la peça qualificada d’espais lliures.
- Ajustar l’estructura de la propietat del sòl a les determinacions de qualificació.

Paràmetres d’ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 304 m²sòl   |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 304 m²sòl   |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 3.709 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 3.709 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d’edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 9.150 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 80% / 20%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 84 hbtg         |

Condicions de formulació, gestió i execució:

- La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en els plànols d’ordenació d’aquesta modificació de POUM té caràcter vinculant.
- El sòl d’aprofitament privat d’aquest àmbit s’ordena d’acord amb la regulació que aquesta Modificació de

POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d’edificabilitat aïllada plurifamiliar d’alta densitat – volumetria flexible”.

- Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d’urbanització el 15% de l’increment de l’aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l’àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 43.3 del TRLU.

- L’exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment d’ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment destinat a d’altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 100.4 del TRLU.

- S’estableix la necessitat de desenvolupar l’àmbit mitjançant un únic polígon d’actuació urbanística. El sistema d’actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d’iniciativa privada previstes en el TRLU.

- Tal com es determina a l’Agenda d’aquesta Modificació puntual del POUM, s’estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d’Urbanització (aquest darrer si s’escau). Igualment, s’estableix un termini màxim de 2 anys per a l’execució de les obres d’urbanització a partir de l’aprovació del Projecte d’Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a l’execució de l’edificació.

- El projecte constructiu garantirà l’adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

• POLÍGON D’ACTUACIÓ URBANÍSTICA B-11 “av. Barcelona – plaça Dr Fleming – av. Castelló”

Àmbit:

Inclou els sòls compresos entre l’avinguda Barcelona, la plaça del Dr Fleming, l’avinguda de Castelló i el carrer de Menorca a excepció feta d’una porció posterior de sòl situada a la confluència de l’avinguda de Castelló i el carrer Menorca edificada amb un habitatge unifamiliar.

La superfície total de l’àmbit delimitat als plànols d’ordenació d’aquesta Modificació puntual és de 5.391 m², dels quals 4.722 m²sòl aportat considerat computable.

Objectius:

Els recollits al punt 2 de la present memòria justificativa.

Paràmetres d’ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 5.391 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| SÒL PRIVAT                                                           | 5.391 m²sòl     |
| Índex d’edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 3,00 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 14.166 m²st     |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 85% / 15%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 140 hbtg        |

Condicions de formulació, gestió i execució:

- El sòl d’aprofitament privat d’aquest àmbit s’ordena d’acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d’edificabilitat aïllada plurifamiliar d’alta densitat – volumetria flexible”.
- Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d’urbanització el 15% de l’increment de l’aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l’àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 43.3 del TRLU.
- L’exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment d’ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment destinat a d’altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 100.4 del TRLU.
- S’estableix la necessitat de desenvolupar l’àmbit mitjançant un únic polígon d’actuació urbanística. El sistema d’actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d’iniciativa privada previstes en el TRLU.
- Tal com es determina a l’Agenda d’aquesta Modificació puntual del POUM, s’estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d’Urbanització (aquest darrer si s’escau). Igualment, s’estableix un termini màxim de 2 anys per a l’execució de les obres d’urbanització a partir de l’aprovació del Projecte d’Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a l’execució de l’edificació.
- El projecte constructiu garantirà l’adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

• POLÍGON D’ACTUACIÓ URBANÍSTICA B-12 “av. Barcelona - plaça Dr Fleming - c. Terol”

Àmbit:

- Inclou sòls situats entre l’avinguda Barcelona, la plaça del Dr Fleming, i el carrer de Terol.
- La superfície total de l’àmbit delimitat als plànols d’ordenació d’aquesta Modificació puntual és de 3.025 m².

Objectius:

Els recollits al punt 2 de la present memòria justificativa.

Paràmetres d’ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D’APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 3.025 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 3.025 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d’edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 3,00 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 9.075 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 80% / 20%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 84 hbtg         |

Condicions de formulació, gestió i execució:

- El sòl d’aprofitament privat d’aquest àmbit s’ordena d’acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d’edificabilitat aïllada plurifamiliar d’alta densitat – volumetria flexible”.
- Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d’urbanització el 15% de l’increment de l’aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l’àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 43.3 del TRLU.
- L’exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment d’ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment destinat a d’altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 100.4 del TRLU.
- S’estableix la necessitat de desenvolupar l’àmbit mitjançant un únic polígon d’actuació urbanística. El sistema d’actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d’iniciativa privada previstes en el TRLU.
- Tal com es determina a l’Agenda d’aquesta Modificació puntual del POUM, s’estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d’Urbanització (aquest darrer si s’escau). Igualment, s’estableix un termini màxim de 2 anys per a l’execució de les obres d’urbanització a partir de l’aprovació del Projecte d’Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a l’execució de l’edificació.
- El projecte constructiu garantirà l’adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques



del lloc.

4. PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Com s’ha exposat amb anterioritat, respecte de la tramitació de la modificació dels instruments de planejament urbanístic, l’article 117.3 del RLU estableix que en aquest cas no són obligatòries les actuacions assenyalades en els punts b i c de l’article 101 del mateix RLU sobre l’aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l’avanç de l’instrument de planejament.

El document es tramitarà i publicarà mitjançant el tràmit d’aprovació inicial i la corresponent exposició pública, considerant-se aquesta actuació necessària i suficient pel foment de la participació dels ciutadans i ciutadanes en els processos urbanístics de planejament en garantia del principi de publicitat al qual aquests processos estan sotmesos, de conformitat amb l’article 8 del TRLU.

5. JUSTIFICACIÓ DE L’OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

Respecte a la justificació de l’observança de l’objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte del planejament que ara es tramita, cal esmentar el següent:

a) La Modificació que ara es tramita és coherent amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut en l’article 3 del TRLU i, de forma més particular, en els seus punts 1 i 2:

- 1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
- 2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d’ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*

b) La Modificació que ara es tramita s’ajusta a les directrius per al planejament urbanístic contingudes en l’article 9 del TRLU i, de forma més particular, en els seus punts 1, 3 i 7, que es reproduïen a continuació. Altrament, els apartats 2, 2 bis, 4, 5, 6, i 8 del mateix article no són d’aplicació en aquest cas ja que fan referència a qüestions que no s’afecten en la present Modificació puntual (urbanització de zones inundables o de risc, relació amb plans sectorials de prevenció de riscos, terrenys de pendent superior al 20%, avaluació d’impacte ambiental, urbanització de terrenys forestals o paisatgístics cremats, restricció a l’accés o a l’exercici de les activitats econòmiques, etc...):

- 1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l’execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i*

*el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.*

*3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d’interès especial, el sòl d’alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d’incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s’adaptin a l’ambient on estiguin situades o bé on s’hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l’entorn.*

*7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s’ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.*

c) La present Modificació compleix amb els principis anteriors ja que es redacta respectant el seguit de criteris ja esmentats en els antecedents i que a continuació s’invoquen:

- fomentar la compacitat a la ciutat i evitar la dispersió en el territori;
- minimitzar l’impacte de la mobilitat generada;
- garantir la qualitat, quantitat i funcionalitat dels sistemes d’espais lliures; i
- aconseguir dotacions d’habitatge protegit assequible.

6. MESURES ADOPTADES PER FACILITAR L’ASSOLIMENT D’UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

L’actual legislació urbanística a Catalunya (la Llei d’urbanisme de Catalunya i el seu corresponent Reglament), estableix la necessitat de justificar en la memòria dels documents de planejament urbanístic general les mesures adoptades per facilitar l’assoliment d’una mobilitat sostenible.

La present Modificació puntual és coherent amb els principis i objectius de la Llei 9/2003, de 13 de juny de la mobilitat, pel que fa a l’aplicació de mesures per a facilitar l’assoliment d’una mobilitat sostenible. La mateixa Llei estableix que la mobilitat sostenible és aquella que se satisfà en un temps i amb un cost raonables i que minimitza els efectes negatius sobre l’entorn i la qualitat de vida de les persones. Els criteris que inspiren l’esmentada Llei, i que poden ser aplicats en la present Modificació puntual, són:

- La recerca d’un model de desenvolupament sostenible que permeti als ciutadans un alt nivell de qualitat de vida sense comprometre els recursos de les generacions futures.
- La visió global de la mobilitat com un sistema que prioritza els sistemes de transport més sostenibles, com ara el transport públic o anar a peu o amb bicicleta, sense renunciar a la complementarietat del transport privat.
- La intermodalitat com a principi per a cercar la màxima eficiència en l’aprofitament dels recursos de transport.
- La seguretat integral de les persones i el respecte al medi i als seus valors.
- La minimització del consum de recursos energètics i d’ocupació de sòl.

Els objectius generals que inspiren la Llei de la mobilitat i que la Modificació puntual integra, fan referència al següent:

- a) Integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic i les polítiques de mobilitat de manera que es minimitzin els desplaçaments habituals i es garanteixin plenament l'accessibilitat als llocs de treball, a les residències i als punts d'interès cultural, social, sanitari, formatiu o lúdic, amb el mínim impacte ambiental possible i de la manera més segura possible.
- b) Planificar la mobilitat prenent com a base la prioritat dels sistemes de transport públic i col·lectiu i altres sistemes de transport de baix impacte, com els desplaçaments a peu, amb bicicleta i amb altres mitjans que no consumeixin combustibles fòssils.
- c) Promoure i protegir els mitjans de transport més ecològics, entre els quals els de tracció no mecànica, com anar a peu o amb bicicleta, d'una manera especial en el medi urbà, i desincentivar els mitjans de transport menys ecològics.
- d) Disminuir la congestió de les zones urbanes per mitjà de mesures incentivadores i de foment de l'ús del transport públic i per mitjà d'actuacions dissuasives de la utilització del vehicle privat als centres de les ciutats.
- e) Promoure la construcció d'aparcaments dissuasius per a automòbils, motocicletes i bicicletes a les estacions de tren i autobús i a les parades principals d'autobús per tal d'afavorir l'intercanvi modal, i als accessos a les ciutats, amb capacitat suficient, en ambdós casos, per a atendre la demanda dels usuaris i amb un preu d'aparcament, si n'hi ha, adequat a llur finalitat.

Els anteriors criteris i objectius estan plenament integrats en la present Modificació puntual en la mesura en que la mateixa estableix un conjunt de criteris, objectius i solucions generals coherents amb les de la Llei de la mobilitat, com són els següents:

- Es tracta d'una Modificació que aposta per un model de ciutat compacta i diversa, on es minimitzen les distàncies i els recorreguts al seu interior i s'optimitza el consum de sòl.
- L'increment d'intensitat urbana al voltant precisament de la nova urbanització de l'avinguda Barcelona en marxa fa que es aquest sumi els seus objectius i beneficis. Es reforça el caràcter de centralitat al voltant d'un espai que incorpora incentius per a modes de transport més sostenibles com són la bicicleta i es desincentiva l'ús del vehicle privat.
- Puntualment, la proposta d'ordenació millora alhora la connectivitat viària transversal, avançant en la urbanització i connexió per dos punts de l'avinguda Los Ángeles amb el carrer Via Augusta. Aquestes noves connexions viàries estructurin la trama urbana i possibiliten la reducció de recorreguts.

Aquesta Modificació puntual de POUM no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable però si que, mitjançant les seves disposicions d'ordenació, incorpora la implantació de sostre que pot generar un nombre de viatges al dia superior a 5.000, per la qual cosa, en compliment de l'art. 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, **incorpora un estudi de mobilitat generada** com a annex III independent. El seu anàlisi i les seves determinacions han sigut tingudes en compte en la redacció de la present proposta de modificació.

*3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*

*3.2 No és obligatori realitzar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada en les figures de planejament urbanístic derivat dels municipis de població inferior a 5.000 habitants, excepte que formin part d'un*

*sistema urbà plurimunicipal, en el següents supòsits:*

- 1. Actuacions que suposin la implantació de nous usos residencials fins a un màxim de 250 habitatges.*
- 2. Actuacions que suposin la implantació d'usos comercials o terciaris en sectors d'una superfície de fins a 1 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*
- 3. Actuacions que suposin la implantació d'usos industrials en sectors d'una superfície de fins a 5 ha, sempre que no suposin una implantació singular, d'acord amb l'article 3.3 d'aquest Decret.*

*3.3 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada també s'han d'incorporar en els projectes següents:*

- a) Projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular.*
- b) Projectes de reforma d'instal·lacions existents que com a conseqüència de la reforma passin a tenir la consideració d'implantació singular.*
- c) Projectes d'ampliació de les implantacions singulars existents.*

*3.4 Als efectes de l'apartat anterior, es consideren implantacions singulars:*

- a) Establiments comercials, individuals o col·lectius, amb superfície de venda superior a 5.000 m².*
- b) Edificis per a oficines amb un sostre de més de 10.000 m².*
- c) Instal·lacions esportives, lúdiques, culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.*
- d) Clíniques, centres hospitalaris i similars amb una capacitat superior a 200 llits.*
- e) Centres educatius amb una capacitat superior a 1.000 alumnes.*
- f) Edificis, centres de treball i complexos on hi treballin més de 500 persones.*
- g) Altres implantacions que puguin generar, de forma recurrent, un nombre de viatges al dia superior a 5.000.*

7. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

7.1. Marc legal de referència. Contingut

D'acord amb l'article 59.3.d) del TRLU, la memòria justificativa dels plans d'ordenació urbanística municipal han d'incorporar un informe de sostenibilitat econòmica amb el contingut següent:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

7.2. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

Com ja s'ha senyalat en altres punts d'aquesta Memòria, són objectius d'aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal la consolidació de l'avinguda Barcelona com a eix central de Miami Platja,

dotar-la de més intensitat urbana, principalment amb més activitat i més habitatges, amb noves ordenacions que incorporin usos diversos en un mateix edifici, i fomentar una renovació de les activitats de baix valor afegit (construcció, comerç i turisme) proporcionant les condicions que permetin millorar la qualitat i la diversitat de l'oferta d'allotjament turístic, que actualment està formada bàsicament per apartaments, hostals i pisos turístics.

Pel que fa a usos, es considera que amb el topall d'entre el 76 i el 85% màxim de sostre destinat a habitatge establert subàmbit a subàmbit, conjuntament amb l'augment generalitzat de la intensitat urbana que genera la modificació, es dona abastament resposta a les necessitats mínimes de sostre destinat a altres usos productius.

### 7.3. Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes

Tot seguit es pondera l'impacte de la present modificació en relació a les despeses i ingressos que pot reportar per a l'Ajuntament de Mont-roig del Camp.

Com a despeses a càrrec de l'Ajuntament recauran únicament, un cop desenvolupats els diferents subàmbits, els costos de manteniment dels sistemes que passin a titularitat pública com a finalització del seu procés de gestió i urbanització. A aquest efecte, cal observar que en el còmput global de superfícies de sistemes la present modificació manté la superfície del sistema d'espais lliures, disminueix per contra la superfície del sistema de vialitat (-744 m²sòl) i elimina el sistema de serveis.

Per altra banda, la modificació incrementa la zona d'aprofitament privatiu en un total de +1.415 m²sòl, amb, complementàriament, un important augment de sostre potencial global de +71.967,15 m²st. Aquest augment de la intensitat urbana repercutirà directament com a ingressos pel municipi en base als impostos que aquests suporten, Impost sobre béns immobles (IBI), Impost sobre les construccions, Impost d'activitats, etc.

De l'observació de les dues darreres afirmacions, la disminució de la superfície de sistemes i l'augment dels ingressos derivats de les edificacions potencials pot concloure's que la modificació proposada repercutirà positivament en les finances municipals.

## 8. JUSTIFICACIÓ D'ALTRES REQUERIMENTS

L'article 96 del TRLU determina que la modificació de les figures de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen a l'article 117.3 del RLU, i les particularitats establertes en el propi article 96 del TRLU i en els articles 97 a 100 del mateix text legal, en allò que els hi sigui d'aplicació.

En tant que la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp en determinats àmbits de l'avinguda Barcelona comporta la transformació dels usos establerts caldrà donar compliment als requeriments següents:

### 8.1. Necessitat, oportunitat i conveniència de la Modificació

Segons disposa l'article 97.1 del TRLU i l'article 118.1.a) del RLU, la modificació d'una figura de planejament ha de raonar i justificar la necessitat de la seva iniciativa, i l'oportunitat i conveniència de les noves determinacions amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La present proposta de Modificació puntual del POUM s'emmarca en l'estratègia de l'Ajuntament de Mont-roig del Camp d'avançar en la consolidació de l'avinguda Barcelona com a eix central de Miami Platja adequant el planejament a la nova realitat, en que aquesta, un cop reurbanitzada, passarà a ser un gran bulevard. Per assolir aquest objectiu principal s'opta per augmentar puntualment la intensitat urbana en emplaçaments estratègics d'oportunitat d'aquesta via. Aquest augment permetrà assolir complementàriament d'altres objectius derivats de l'objectiu principal com són: (1) dotar l'avinguda Barcelona d'una imatge identificable com el veritable centre del nucli, (2) dotar l'avinguda Barcelona de més activitat, més habitatges i més espais lliures de qualitat, amb noves ordenacions que incorporin usos diversos en un mateix edifici, (3) aconseguir dotacions d'habitatge protegit assequible, (4) suplir el dèficit històric en urbanització, (5) obtenir nous espais lliures que millorin l'articulació de l'espai públic i (6) fomentar una renovació de les activitats de baix valor afegit i proporcionar les condicions que permetin millorar la qualitat i la diversitat de l'oferta d'allotjament turístic, que actualment està formada bàsicament per apartaments, hostals i pisos turístics.

### 8.2. Manteniment de la superfície i funcionalitat de les zones verdes

L'article 98 de l'esmentat TRLU contempla que la modificació de figures de planejament que alteri la zonificació o ús dels espais lliures, zones verdes o equipaments esportius considerats pel planejament com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la seva superfície i la seva funcionalitat.

Tal com pot veure's als quadres de dades de la modificació, aquesta manté la superfície dels sòls qualificats com a sistema d'espais lliures.

### 8.3. Identificació dels titulars de les finques incloses en l'àmbit de la Modificació

D'acord amb l'apartat 1.a) de l'article 99 del TRLU caldrà incloure una relació de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys.

Com a document Annex I a aquesta Memòria s'adjunta un quadre resum de titulars de la propietat del sòl de totes les finques incloses dins l'àmbit de la Modificació puntual del POUM.

### 8.4. Previsió de l'execució immediata del planejament

D'acord amb l'apartat 1.b) de l'article 99 del TRLU caldrà incloure la previsió de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució (el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació).

La previsió de l'execució i el seu termini es troben definits en l'apartat V. *Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar* que forma part de la documentació d'aquesta Modificació.



8.5. Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació

D'acord amb l'apartat 1.c) de l'article 99 del TRLU caldrà incloure una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

L'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació forma part, com a separata, de l'apartat V. *Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar* que forma part de la documentació d'aquesta Modificació.

8.6. Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme

En tant que les determinacions del POUM a modificar tenen una vigència superior a cinc anys, aquesta Modificació puntual no requereix l'informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona que s'estableix a l'article 99.2.a) del TRLU.

8.7. Increment de les reserves per a sistemes urbanístics

En tant que aquesta Modificació puntual comporta un increment de sostre edificable en relació al previst pel planejament vigent, en aplicació de l'apartat 1 de l'article 100 del TRLU, ha d'incorporar una reserva mínima de sòl per a zones verdes i espais lliures públics, a raó de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre destinat a altres usos.

La modificació puntual comporta un increment màxim potencial de 59.606,45 m² de sostre residencial i de 12.360,70 m² de sostre destinat a altres usos dins dels diferents subàmbits.

Per aplicació de l'article 100.1 li correspon preveure una reserva mínima de sòl destinat a espais lliures públics de 11.921,29 m²sòl corresponent a l'augment de sostre d'habitatge i una reserva mínima de 618,04 m²sòl corresponent a l'augment de sostre d'altres usos. Tal i com s'ha explicat en el punt 8.2 d'aquesta Memòria justificativa, el desenvolupament i execució d'aquesta Modificació puntual del POUM no comportarà un increment del sistema d'espais lliures públics. A aquest efecte es preveu, tal com possibilita l'article 100.4.c del TRLU, que aquesta reserva de sòls d'espais lliures sigui substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.

Pel que respecta als equipaments, l'article 100.1 del TRLU no determina una ràtio concreta d'increment de sòl. Únicament s'indica que, si cal, s'ha de reservar sòl per a equipaments públics en la quantitat adequada per fer front als requeriments que deriven de la modificació. En relació a aquesta consideració s'ha portat a terme un anàlisi de l'estàndard en matèria d'equipaments amb què compta el nucli de Miami-platja.

Analitzant el planejament vigent, es detecta que pel nucli de Miami-platja s'estableix, entre sòl ja actualment qualificat com a tal i reserves compreses en sectors de desenvolupament, un total de 190.896 m²sòl de sistema d'equipaments.



Aquest valor s'ha posat en relació al sostre de caràcter residencial potencial màxim total que preveu el POUM per a aquest mateix nucli, que és d'un total de 1.371.791 m²st.

Per determinar el nivell d'estàndard en matèria d'equipaments que és propi del nucli de Miami-platja a dia d'avui s'han creuat les dues dades anteriors obtenint un valor de referència de 13,92 m² de sòl per cada 100 m² de sostre d'habitatge.

$$190.896 / (1.371.791 / 100) = 13,92 \text{ m}^2 \text{ sòl} / 100 \text{ m}^2 \text{ st d'habitatge}$$

Aquest nivell d'equipament del nucli de Miami-platja s'estima suficient en base a l'experiència i la pràctica normal de l'urbanisme a casa nostra, més tenint en compte la característica de forta estacionalitat de la ocupació del seu sostre residencial. Segons dades de l'Institut d'Estadística de Catalunya, del total d'habitatges de Mont-Roig del Camp, únicament el 37,28% són habitatges principals (37,28% principals, 36,30% secundaris i 26,41% buits), dada aquesta que pot estimar-se, pel seu component turístic, encara major en el cas del nucli de Miami-platja. Per aquest motiu, el nivell de servei en matèria d'equipaments que reflecteix l'estàndard, calculat en funció del total de sostre residencial potencial i no del que es preveu que estigui realment ocupat (que podria ser d'entre el 37% i el 73% de l'anterior), pot considerar-se més que suficient i adequat.

En aquest punt, cal posar en relació la intervenció que proposa la present modificació de planejament respecte al sostre total màxim del nucli de Miami-platja plantejada al POUM. Aquesta, com pot observar-se als quadres de resum de dades de l'apartat III del document, incrementa el sostre residencial potencial màxim del POUM en un total de 59.606,45 m²st, significant això un acotat augment al voltant únicament del 4,35%. Incorporant aquest sostre al màxim potencial del POUM sense incrementar el sòl qualificat d'equipament s'assoliria un nou estàndard potencial de 13,34 m² de sòl per cada 100 m² de sostre d'habitatge:

$$190.896 / ((1.371.791 + 59.606) / 100) = 13,34 \text{ m}^2 \text{ sòl} / 100 \text{ m}^2 \text{ st d'habitatge}$$

Pot observar-se que el nou nivell d'estàndard, varia relativament poc en relació al màxim establert pel POUM de 13,92 m² sòl / 100 m² st d'habitatge. Aquest nou valor es considera normal en relació als estàndards que en la pràctica habitual de l'urbanisme a casa nostra solen emprar-se en intervencions en teixits urbans



consolidats, i més tenint en compte la característica anteriorment mencionada d'estacionalitat del seu sostre. És per aquest motiu que, malgrat la present modificació incrementi el sostre potencial, es considera que aquest augment no cal que vagi acompanyat d'un increment de superfície de qualificació de sistema d'equipaments al nucli.

Altrament, mencionar en relació a aquest fet la possibilitat que deixa oberta el redactat de l'article 100.4.c del TRLU referent a la monetarització de la reserva d'espais lliures prevista. El citat article del cos normatiu vigent recull la possibilitat de destinar, cas que malgrat l'estàndard calculat es considerés necessari incrementar les dotacions d'equipaments, el valor monetaritzat en concepte d'espais lliures i zones verdes a la millora del sistema d'equipaments.



III. QUADRES DE DADES



Planejament vigent (CONJUNT DE LA MODIFICACIÓ)

| Qualificació                              | clau    | Sòl                |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre | Sostre màxim ús habitatge |               |              | Sostre altres usos |
|-------------------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|---------------------------|---------------|--------------|--------------------|
|                                           |         | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) | Sostre màx.               | Densitat max. | Unitats màx. |                    |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2     | 4.537              | 10,05%  | 4.233              | 9,38%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3     |                    |         | 304                | 0,67%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema de comunicacions                  | B       | 1.640              | 3,63%   | 1.640              | 3,63%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema de serveis                        | C.3     | 671                | 1,49%   | 671                | 1,49%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| TOTAL SISTEMES                            |         | 6.848              | 15,18%  | 6.848              | 15,18%  |                            |        |                           |               |              |                    |
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 25.660             | 56,87%  | 923                | 2,05%   | 1,20                       | 1.108  | 1.108                     |               | 13           | -                  |
|                                           | 3.5.1   |                    |         | 17.955             | 39,79%  | 0,90                       | 16.160 | 16.160                    |               | 197          | -                  |
|                                           | 3.5.1.C |                    |         | 1.439              | 3,19%   | 0,90                       | 1.295  | 1.295                     |               | 16           | -                  |
|                                           | 3.5.2   |                    |         | 280                | 0,62%   | 0,90                       | 252    | 252                       |               | 3            | -                  |
|                                           | 3.5.4.H |                    |         | 5.063              | 11,22%  | 0,90                       | 4.557  | -                         |               | -            | 4.557              |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 4.150              | 9,20%   | 4.150              | 9,20%   | 0,55                       | 2.283  | 2.283                     |               | 11           | -                  |
| Zona comercial                            | 8.5     | 8.464              | 18,76%  | 5.597              | 12,40%  | 0,65                       | 3.638  | 3.638                     |               | 34           | -                  |
|                                           | 8.8     |                    |         | 861                | 1,91%   | 1,00                       | 861    | -                         |               | -            | 861                |
|                                           | 8.H     |                    |         | 2.006              | 4,45%   | 0,65                       | 1.304  | -                         |               | -            | 1.304              |
| TOTAL ZONES                               |         | 38.274             | 84,82%  | 38.274             | 84,82%  |                            |        |                           |               |              |                    |
| TOTAL CONJUNT DE LA MODIFICACIÓ           |         | 45.122             | 100,00% | 45.122             | 100,00% | 0,6971                     | 31.456 | 24.735                    |               | 274          | 6.722              |

Planejament vigent (Subàmbit B-1 “av. Los Ángeles”)

| Qualificació                              | clau    | Sòl                |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre | Sostre màxim ús habitatge |               |              | Sostre altres usos |
|-------------------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|---------------------------|---------------|--------------|--------------------|
|                                           |         | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) | Sostre màx.               | Densitat max. | Unitats màx. |                    |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2     | 4.233              | 39,49%  | 4.233              | 39,49%  |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3     |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema de comunicacions                  | B       | 896                | 8,36%   | 896                | 8,36%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema de serveis                        | C.3     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| TOTAL SISTEMES                            |         | 5.129              | 47,85%  | 5.129              | 47,85%  |                            |        |                           |               |              |                    |
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 1.439              | 13,43%  | 0                  | 0,00%   | 1,20                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.1   |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.1.C |                    |         | 1.439              | 13,43%  | 0,90                       | 1.295  | 1.295                     | 125           | 16           | -                  |
|                                           | 3.5.2   |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.4.H |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 4.150              | 38,72%  | 4.150              | 38,72%  | 0,55                       | 2.283  | 2.283                     | 50            | 11           | -                  |
| Zona comercial                            | 8.5     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | 0                         | 100           | 0            | -                  |
|                                           | 8.8     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 1,00                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
|                                           | 8.H     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
| TOTAL ZONES                               |         | 5.589              | 52,15%  | 5.589              | 52,15%  |                            |        |                           |               |              |                    |
| TOTAL SUBÀMBIT B-1                        |         | 10.718             | 100,00% | 10.718             | 100,00% |                            | 3.578  | 3.578                     |               | 27           | 0                  |

Planejament vigent (Subàmbit B-2 “av. Barcelona - av. Califòrnia”)

|                                           |         | Sòl                |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre | Sostre màxim ús habitatge |               |              | Sostre altres usos |      |       |   |     |   |   |
|-------------------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|---------------------------|---------------|--------------|--------------------|------|-------|---|-----|---|---|
| Qualificació                              | clau    | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) | Sostre màx.               | Densitat màx. | Unitats màx. |                    |      |       |   |     |   |   |
| (hab/10.000m²st res.)                     |         |                    |         |                    |         |                            |        |                           |               |              |                    |      |       |   |     |   |   |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 1,20                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |      |       |   |     |   |   |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3     |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    | 0,90 | 1.107 |   |     |   |   |
| Sistema de comunicacions                  | B       | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |      |       |   |     |   |   |
| Sistema de serveis                        | C.3     | 671                | 35,30%  | 671                | 35,30%  | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |      |       |   |     |   |   |
| TOTAL SISTEMES                            |         | 671                | 35,30%  | 671                | 35,30%  | 0,90                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |      |       |   |     |   |   |
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 1.230              | 64,70%  | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | 0                         | 100           | 0            | -                  |      |       |   |     |   |   |
|                                           | 3.5.1   |                    |         | 1.230              | 64,70%  |                            |        |                           |               |              |                    | 0,90 | 1.107 |   |     |   |   |
|                                           | 3.5.1.C |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    | 0,90 | 0     | 0 | 125 | 0 | - |
|                                           | 3.5.2   |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    | 0,90 | 0     | 0 | 125 | 0 | - |
|                                           | 3.5.4.H |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    | 0,90 | 0     | 0 | -   | - | 0 |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,55                       | 0      | 0                         | 50            | 0            | -                  |      |       |   |     |   |   |
| Zona comercial                            | 8.5     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 1,00                       | 0      | 0                         | -             | -            | 0                  |      |       |   |     |   |   |
|                                           | 8.8     |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    |      |       |   |     |   |   |
|                                           | 8.H     |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    |      |       |   |     |   |   |
| TOTAL ZONES                               |         | 1.230              | 64,70%  | 1.230              | 64,70%  |                            |        |                           |               |              |                    |      |       |   |     |   |   |
| TOTAL SUBÀMBIT B-2                        |         | 1.901              | 100,00% | 1.901              | 100,00% |                            | 1.107  | 1.107                     |               | 13           | 0                  |      |       |   |     |   |   |

Planejament vigent (Subàmbit B-3 “av. Barcelona - c. Falset”)

|                                           |         | Sòl                |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre | Sostre màxim ús habitatge |               |              | Sostre altres usos |
|-------------------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|---------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Qualificació                              | clau    | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) | Sostre màx.               | Densitat màx. | Unitats màx. |                    |
| (hab/10.000m²st res.)                     |         |                    |         |                    |         |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3     |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema de comunicacions                  | B       | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema de serveis                        | C.3     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| TOTAL SISTEMES                            |         | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 1.990              | 55,54%  | 0                  | 0,00%   | 1,20                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.1   |                    |         | 1.990              | 55,54%  | 0,90                       | 1.791  | 1.791                     | 125           | 22           | -                  |
|                                           | 3.5.1.C |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.2   |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.4.H |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,55                       | 0      | 0                         | 50            | 0            | -                  |
| Zona comercial                            | 8.5     | 1.593              | 44,46%  | 1.593              | 44,46%  | 0,65                       | 1.035  | 1.035                     | 100           | 10           | -                  |
|                                           | 8.8     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 1,00                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
|                                           | 8.H     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
| TOTAL ZONES                               |         | 3.583              | 100,00% | 3.583              | 100,00% |                            |        |                           |               |              |                    |
| TOTAL SUBÀMBIT B-3                        |         | 3.583              | 100,00% | 3.583              | 100,00% |                            | 2.826  | 2.826                     |               | 32           | 0                  |

Planejament vigent (Subàmbit B-4 “av. Barcelona - c. d’Alemanya”)

| Qualificació                              | clau    | Sòl                |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre |
|-------------------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|
|                                           |         | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3     |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de comunicacions                  | B       | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de serveis                        | C.3     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| TOTAL SISTEMES                            |         | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 2.462              | 100,00% | 0                  | 0,00%   | 1,20                       | 0      |
|                                           | 3.5.1   |                    |         | 2.182              | 88,63%  | 0,90                       | 1.964  |
|                                           | 3.5.1.C |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      |
|                                           | 3.5.2   |                    |         | 280                | 11,37%  | 0,90                       | 252    |
|                                           | 3.5.4.H |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,55                       | 0      |
| Zona comercial                            | 8.5     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      |
|                                           | 8.8     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 1,00                       | 0      |
|                                           | 8.H     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      |
| TOTAL ZONES                               |         | 2.462              | 100,00% | 2.462              | 100,00% |                            |        |
| TOTAL SUBÀMBIT B-4                        |         | 2.462              | 100,00% | 2.462              | 100,00% |                            | 2.216  |

|                           |               |              |                    |
|---------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| (hab/10.000m²st res.)     |               |              |                    |
| Sostre màxim ús habitatge |               |              |                    |
| Sostre màx.               | Densitat max. | Unitats màx. | Sostre altres usos |
| 0                         | 125           | 0            | -                  |
| 1.964                     | 125           | 24           | -                  |
| 0                         | 125           | 0            | -                  |
| 252                       | 125           | 3            | -                  |
| -                         | -             | -            | 0                  |
| 0                         | 50            | 0            | -                  |
| 0                         | 100           | 0            | -                  |
| -                         | -             | -            | 0                  |
| -                         | -             | -            | 0                  |
| 2.216                     |               | 27           | 0                  |

Planejament vigent (Subàmbit B-5 “av. Barcelona - c. de Mallorca”)

| Qualificació                              | clau    | Sòl                |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre |
|-------------------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|
|                                           |         | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3     |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de comunicacions                  | B       | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de serveis                        | C.3     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| TOTAL SISTEMES                            |         | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 1.663              | 46,71%  | 0                  | 0,00%   | 1,20                       | 0      |
|                                           | 3.5.1   |                    |         | 1.663              | 46,71%  | 0,90                       | 1.497  |
|                                           | 3.5.1.C |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      |
|                                           | 3.5.2   |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      |
|                                           | 3.5.4.H |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,55                       | 0      |
| Zona comercial                            | 8.5     | 1.897              | 53,29%  | 1.897              | 53,29%  | 0,65                       | 1.233  |
|                                           | 8.8     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 1,00                       | 0      |
|                                           | 8.H     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      |
| TOTAL ZONES                               |         | 3.560              | 100,00% | 3.560              | 100,00% |                            |        |
| TOTAL SUBÀMBIT B-5                        |         | 3.560              | 100,00% | 3.560              | 100,00% |                            | 2.730  |

|                           |               |              |                    |
|---------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| (hab/10.000m²st res.)     |               |              |                    |
| Sostre màxim ús habitatge |               |              |                    |
| Sostre màx.               | Densitat max. | Unitats màx. | Sostre altres usos |
| 0                         | 125           | 0            | -                  |
| 1.497                     | 125           | 18           | -                  |
| 0                         | 125           | 0            | -                  |
| 0                         | 125           | 0            | -                  |
| -                         | -             | -            | 0                  |
| 0                         | 50            | 0            | -                  |
| 1.233                     | 100           | 12           | -                  |
| -                         | -             | -            | 0                  |
| -                         | -             | -            | 0                  |
| 2.730                     |               | 30           | 0                  |

Planejament vigent (Subàmbit B-6 “av. Barcelona - plaça Tarragona”)

|                                           |         | Sòl                |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre | Sostre màxim ús habitatge |               |              | Sostre altres usos |
|-------------------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|---------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Qualificació                              | clau    | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) | Sostre màx.               | Densitat màx. | Unitats màx. |                    |
| (hab/10.000m²st res.)                     |         |                    |         |                    |         |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 1,20                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3     |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
| Sistema de comunicacions                  | B       | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
| Sistema de serveis                        | C.3     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
| TOTAL SISTEMES                            |         | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | -                         | -             | -            | 2.180              |
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 2.422              | 66,63%  | 0                  | 0,00%   | 0,55                       | 0      | -                         | -             | -            | -                  |
|                                           | 3.5.1   |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 788    | 788                       | 100           | 7            | -                  |
|                                           | 3.5.1.C |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
|                                           | 3.5.2   |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
|                                           | 3.5.4.H |                    |         | 2.422              | 66,63%  | 0,65                       | 2.180  | -                         | -             | -            | -                  |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | -                  |
| Zona comercial                            | 8.5     | 1.213              | 33,37%  | 1.213              | 33,37%  | 0,65                       | 788    | -                         | -             | -            | 0                  |
|                                           | 8.8     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
|                                           | 8.H     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
| TOTAL ZONES                               |         | 3.635              | 100,00% | 3.635              | 100,00% |                            |        |                           |               |              |                    |
| TOTAL SUBÀMBIT B-6                        |         | 3.635              | 100,00% | 3.635              | 100,00% |                            | 2.968  | 788                       |               | 7            | 2.180              |

Planejament vigent (Subàmbit B-7 “av. Barcelona - c. Berlín - c. Londres”)

|                                           |         | Sòl                |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre | Sostre màxim ús habitatge |               |              | Sostre altres usos |
|-------------------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|---------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Qualificació                              | clau    | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) | Sostre màx.               | Densitat màx. | Unitats màx. |                    |
| (hab/10.000m²st res.)                     |         |                    |         |                    |         |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 1,20                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3     |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            | 0      | 1.205                     | 125           | 15           | -                  |
| Sistema de comunicacions                  | B       | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
| Sistema de serveis                        | C.3     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
| TOTAL SISTEMES                            |         | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 1.339              | 100,00% | 0                  | 0,00%   | 0,55                       | 0      | 0                         | 50            | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.1   |                    |         | 1.339              | 100,00% | 0,65                       | 1.205  | 0                         | 100           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.1.C |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
|                                           | 3.5.2   |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
|                                           | 3.5.4.H |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | -                  |
| Zona comercial                            | 8.5     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
|                                           | 8.8     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
|                                           | 8.H     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | -                         | -             | -            | 0                  |
| TOTAL ZONES                               |         | 1.339              | 100,00% | 1.339              | 100,00% |                            | 1.205  | 1.205                     |               | 15           | 0                  |
| TOTAL SUBÀMBIT B-7                        |         | 1.339              | 100,00% | 1.339              | 100,00% |                            | 1.205  | 1.205                     |               | 15           | 0                  |



Planejament vigent (Subàmbit B-8 “av. Barcelona - c. Montecarlo”)

| Qualificació                              | clau    | Sòl                |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre |
|-------------------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|
|                                           |         | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3     |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de comunicacions                  | B       | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de serveis                        | C.3     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| TOTAL SISTEMES                            |         | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 2.685              | 100,00% | 923                | 34,38%  | 1,20                       | 1.108  |
|                                           | 3.5.1   |                    |         | 1.762              | 65,62%  | 0,90                       | 1.586  |
|                                           | 3.5.1.C |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      |
|                                           | 3.5.2   |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      |
|                                           | 3.5.4.H |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,55                       | 0      |
| Zona comercial                            | 8.5     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      |
|                                           | 8.8     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 1,00                       | 0      |
|                                           | 8.H     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      |
| TOTAL ZONES                               |         | 2.685              | 100,00% | 2.685              | 100,00% |                            |        |
| TOTAL SUBÀMBIT B-8                        |         | 2.685              | 100,00% | 2.685              | 100,00% |                            | 2.693  |

|                           |               |              |  |                    |
|---------------------------|---------------|--------------|--|--------------------|
| Sostre màxim ús habitatge |               |              |  | Sostre altres usos |
| Sostre màx.               | Densitat max. | Unitats màx. |  |                    |
| (hab/10.000m²st res.)     |               |              |  |                    |
| 1.108                     | 125           | 13           |  | -                  |
| 1.586                     | 125           | 19           |  | -                  |
| 0                         | 125           | 0            |  | -                  |
| 0                         | 125           | 0            |  | -                  |
| -                         | -             | -            |  | 0                  |
| 0                         | 50            | 0            |  | -                  |
| 0                         | 100           | 0            |  | -                  |
| -                         | -             | -            |  | 0                  |
| -                         | -             | -            |  | 0                  |
| 2.693                     |               | 32           |  | 0                  |

Planejament vigent (Subàmbit B-9 “av. Barcelona - av. Maria Cristina”)

| Qualificació                              | clau    | Sòl                |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre |
|-------------------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|
|                                           |         | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3     |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de comunicacions                  | B       | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de serveis                        | C.3     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| TOTAL SISTEMES                            |         | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 2.810              | 100,00% | 0                  | 0,00%   | 1,20                       | 0      |
|                                           | 3.5.1   |                    |         | 2.810              | 100,00% | 0,90                       | 2.529  |
|                                           | 3.5.1.C |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      |
|                                           | 3.5.2   |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      |
|                                           | 3.5.4.H |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,55                       | 0      |
| Zona comercial                            | 8.5     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      |
|                                           | 8.8     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 1,00                       | 0      |
|                                           | 8.H     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      |
| TOTAL ZONES                               |         | 2.810              | 100,00% | 2.810              | 100,00% |                            |        |
| TOTAL SUBÀMBIT B-9                        |         | 2.810              | 100,00% | 2.810              | 100,00% |                            | 2.529  |

|                           |               |              |  |                    |
|---------------------------|---------------|--------------|--|--------------------|
| Sostre màxim ús habitatge |               |              |  | Sostre altres usos |
| Sostre màx.               | Densitat max. | Unitats màx. |  |                    |
| (hab/10.000m²st res.)     |               |              |  |                    |
| 0                         | 125           | 0            |  | -                  |
| 2.529                     | 125           | 31           |  | -                  |
| 0                         | 125           | 0            |  | -                  |
| 0                         | 125           | 0            |  | -                  |
| -                         | -             | -            |  | 0                  |
| 0                         | 50            | 0            |  | -                  |
| 0                         | 100           | 0            |  | -                  |
| -                         | -             | -            |  | 0                  |
| -                         | -             | -            |  | 0                  |
| 2.529                     |               | 31           |  | 0                  |

Planejament vigent (Subàmbit B-10 “av. Barcelona - av. València”)

|                                           |         | Sòl                |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre | Sostre màxim ús habitatge |               |              | Sostre altres usos |
|-------------------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|---------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Qualificació                              | clau    | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) | Sostre màx.               | Densitat màx. | Unitats màx. |                    |
| (hab/10.000m²st res.)                     |         |                    |         |                    |         |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2     | 304                | 7,58%   | 0                  | 0,00%   | 1,20                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3     |                    |         | 304                | 7,58%   |                            | 3.338  | 3.338                     | 125           | 41           | -                  |
| Sistema de comunicacions                  | B       | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
| Sistema de serveis                        | C.3     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
| TOTAL SISTEMES                            |         | 304                | 7,58%   | 304                | 7,58%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 3.709              | 92,42%  | 0                  | 0,00%   | 1,20                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.1   |                    |         | 3.709              | 92,42%  | 0,90                       | 3.338  | 3.338                     | 125           | 41           | -                  |
|                                           | 3.5.1.C |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.2   |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.4.H |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | -             | -            | 0                  |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,55                       | 0      | 0                         | 50            | 0            | -                  |
| Zona comercial                            | 8.5     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | 0                         | 100           | 0            | -                  |
|                                           | 8.8     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 1,00                       | 0      | 0                         | -             | -            | 0                  |
|                                           | 8.H     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | 0                         | -             | -            | 0                  |
| TOTAL ZONES                               |         | 3.709              | 92,42%  | 3.709              | 92,42%  |                            |        |                           |               |              |                    |
| TOTAL SUBÀMBIT B-10                       |         | 4.013              | 100,00% | 4.013              | 100,00% |                            | 3.338  | 3.338                     |               | 41           | 0                  |

Planejament vigent (Subàmbit B-11 “av. Barcelona - plaça Dr Fleming - av. Castelló”)

|                                           |         | Sòl                |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre | Sostre màxim ús habitatge |               |              | Sostre altres usos |
|-------------------------------------------|---------|--------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|---------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Qualificació                              | clau    | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) | Sostre màx.               | Densitat màx. | Unitats màx. |                    |
| (hab/10.000m²st res.)                     |         |                    |         |                    |         |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3     |                    |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema de comunicacions                  | B       | 744                | 13,80%  | 744                | 13,80%  |                            |        |                           |               |              |                    |
| Sistema de serveis                        | C.3     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |                           |               |              |                    |
| TOTAL SISTEMES                            |         | 744                | 13,80%  | 744                | 13,80%  |                            |        |                           |               |              |                    |
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 2.641              | 48,99%  | 0                  | 0,00%   | 1,20                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.1   |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.1.C |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.2   |                    |         | 0                  | 0,00%   | 0,90                       | 0      | 0                         | 125           | 0            | -                  |
|                                           | 3.5.4.H |                    |         | 2.641              | 48,99%  | 0,90                       | 2.377  | -                         | -             | -            | 2.377              |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%   | 0,55                       | 0      | 0                         | 50            | 0            | -                  |
| Zona comercial                            | 8.5     | 2.006              | 37,21%  | 0                  | 0,00%   | 0,65                       | 0      | 0                         | 100           | 0            | -                  |
|                                           | 8.8     |                    |         | 0                  | 0,00%   | 1,00                       | 0      | 0                         | -             | -            | 0                  |
|                                           | 8.H     |                    |         | 2.006              | 37,21%  | 0,65                       | 1.304  | -                         | -             | -            | 1.304              |
| TOTAL ZONES                               |         | 4.647              | 86,20%  | 4.647              | 86,20%  |                            |        |                           |               |              |                    |
| TOTAL SUBÀMBIT B-11                       |         | 5.391              | 100,00% | 5.391              | 100,00% |                            | 3.681  | 0                         |               | 0            | 3.681              |

Planejament vigent (Subàmbit B-12 “av. Barcelona - plaça Dr Fleming - c. Terol”)

| Qualificació             | clau | Sòl                |       |                    |       | Edificabilitat neta màxima | Sostre |
|--------------------------|------|--------------------|-------|--------------------|-------|----------------------------|--------|
|                          |      | superfície (m²sòl) | %     | superfície (m²sòl) | %     | (m²st/m²sòl)               | (m²st) |
| Sistema d'Espais Lliures | A.2  | 0                  | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |        |
| Sistema d'Espais Lliures | A.3  |                    |       | 0                  | 0,00% |                            |        |
| Sistema de comunicacions | B    | 0                  | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |        |
| Sistema de serveis       | C.3  | 0                  | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |        |
| TOTAL SISTEMES           |      | 0                  | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |        |

|                           |               |              |     |                    |
|---------------------------|---------------|--------------|-----|--------------------|
| Sostre màxim ús habitatge |               |              |     | Sostre altres usos |
| Sostre màx.               | Densitat max. | Unitats màx. |     |                    |
| (hab/10.000m²st res.)     |               |              |     |                    |
| 0                         | 125           | 0            | -   |                    |
| 1.143                     | 125           | 14           | -   |                    |
| 0                         | 125           | 0            | -   |                    |
| 0                         | 125           | 0            | -   |                    |
| -                         | -             | -            | 0   |                    |
| 0                         | 50            | 0            | -   |                    |
| 581                       | 100           | 5            | -   |                    |
| -                         | -             | -            | 861 |                    |
| -                         | -             | -            | 0   |                    |

|                                           |         |       |         |       |         |      |       |
|-------------------------------------------|---------|-------|---------|-------|---------|------|-------|
| Zona d'edificació aïllada d'alta densitat | 3.1.2   | 1.270 | 41,98%  | 0     | 0,00%   | 1,20 | 0     |
|                                           | 3.5.1   |       |         | 1.270 | 41,98%  | 0,90 | 1.143 |
|                                           | 3.5.1.C |       |         | 0     | 0,00%   | 0,90 | 0     |
|                                           | 3.5.2   |       |         | 0     | 0,00%   | 0,90 | 0     |
|                                           | 3.5.4.H |       |         | 0     | 0,00%   | 0,90 | 0     |
| Zona de ciutat jardí                      | 5.4.2.C | 0     | 0,00%   | 0     | 0,00%   | 0,55 | 0     |
| Zona comercial                            | 8.5     | 1.755 | 58,02%  | 894   | 29,55%  | 0,65 | 581   |
|                                           | 8.8     |       |         | 861   | 28,46%  | 1,00 | 861   |
|                                           | 8.H     |       |         | 0     | 0,00%   | 0,65 | 0     |
| TOTAL ZONES                               |         | 3.025 | 100,00% | 3.025 | 100,00% |      |       |

|                     |  |       |         |       |         |  |       |
|---------------------|--|-------|---------|-------|---------|--|-------|
| TOTAL SUBÀMBIT B-12 |  | 3.025 | 100,00% | 3.025 | 100,00% |  | 2.585 |
|---------------------|--|-------|---------|-------|---------|--|-------|

|       |  |    |     |
|-------|--|----|-----|
| 1.724 |  | 19 | 861 |
|-------|--|----|-----|

Planejament Proposat (CONJUNT DE LA MODIFICACIÓ)

|                                              |        |                                                                 |  |  |  |         |
|----------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|---------|
| Superfície total conjunt modificació (m²sòl) | 45.122 | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |  |  |  | 2,65    |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl)    | 39.093 | Sostre màxim (m²st)                                             |  |  |  | 103.424 |

| Qualificació             | clau | Sòl                |        |                    |        | Edificabilitat neta màxima | Sostre |
|--------------------------|------|--------------------|--------|--------------------|--------|----------------------------|--------|
|                          |      | superfície (m²sòl) | %      | superfície (m²sòl) | %      | (m²st/m²sòl)               | (m²st) |
| Sistema d'Espais Lliures | A.2  | 4.537              | 10,05% | 4.233              | 9,38%  |                            |        |
| Sistema d'Espais Lliures | A.3  |                    |        | 304                | 0,67%  |                            |        |
| Sistema de comunicacions | B    | 896                | 1,99%  | 896                | 1,99%  |                            |        |
| Sistema de serveis       | C.3  | 0                  | 0,00%  | 0                  | 0,00%  |                            |        |
| TOTAL SISTEMES           |      | 5.433              | 12,04% | 5.433              | 12,04% |                            |        |

|                      |     |        |        |        |        |      |         |
|----------------------|-----|--------|--------|--------|--------|------|---------|
| Zona de densificació | 3.6 | 39.689 | 87,96% | 39.689 | 87,96% | 2,61 | 103.424 |
| TOTAL ZONES          |     | 39.689 | 87,96% | 39.689 | 87,96% |      |         |

|                                 |  |        |         |        |         |  |         |
|---------------------------------|--|--------|---------|--------|---------|--|---------|
| TOTAL CONJUNT DE LA MODIFICACIÓ |  | 45.122 | 100,00% | 45.122 | 100,00% |  | 103.424 |
|---------------------------------|--|--------|---------|--------|---------|--|---------|

Diferència planejament proposat - vigent

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Sòl sistema espais lliures | 0,00 m²sòl    |
| Sòl sistema vialitat       | -744,00 m²sòl |
| Sòl sistema serveis        | -671,00 m²sòl |

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Sòl d'aprofitament privat | 1.415,00 m²sòl |
|---------------------------|----------------|

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Sostre habitatge   | 59.606,45 m²st |
| Sostre altres usos | 12.360,70 m²st |
| Sostre total       | 71.967,15 m²st |

|            |         |
|------------|---------|
| Habitatges | 697 uts |
|------------|---------|

Planejament Proposat (PA B-1 “av. Los Angeles”)

|                                           |        |                                                                 |  |  |  |        |
|-------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------|--|--|--|--------|
| Superfície total subàmbit (m²sòl)         | 10.718 | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |  |  |  | 2,50   |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl) | 5.711  | Sostre màxim (m²st)                                             |  |  |  | 14.278 |

| Qualificació             | clau | Sòl                |        |                    |        | Edificabilitat neta màxima | Sostre |
|--------------------------|------|--------------------|--------|--------------------|--------|----------------------------|--------|
|                          |      | superfície (m²sòl) | %      | superfície (m²sòl) | %      | (m²st/m²sòl)               | (m²st) |
| Sistema d'Espais Lliures | A.2  | 4.233              | 39,49% | 4.233              | 39,49% |                            |        |
| Sistema d'Espais Lliures | A.3  |                    |        | 0                  | 0,00%  |                            |        |
| Sistema de comunicacions | B    | 896                | 8,36%  | 896                | 8,36%  |                            |        |
| Sistema de serveis       | C.3  | 0                  | 0,00%  | 0                  | 0,00%  |                            |        |
| TOTAL SISTEMES           |      | 5.129              | 47,85% | 5.129              | 47,85% |                            |        |

|                      |     |       |        |       |        |      |        |
|----------------------|-----|-------|--------|-------|--------|------|--------|
| Zona de densificació | 3.6 | 5.589 | 52,15% | 5.589 | 52,15% | 2,55 | 14.278 |
| TOTAL ZONES          |     | 5.589 | 52,15% | 5.589 | 52,15% |      |        |

|              |  |        |         |        |         |  |        |
|--------------|--|--------|---------|--------|---------|--|--------|
| TOTAL PA B-1 |  | 10.718 | 100,00% | 10.718 | 100,00% |  | 14.278 |
|--------------|--|--------|---------|--------|---------|--|--------|

|                              |     |        |      |
|------------------------------|-----|--------|------|
| Sostre ús habitatge (màxim)  | 83% | 11.850 | m²st |
| St. Habitatge Lliure (màxim) | 60% | 7.110  | m²st |
| St Habitatge HPP (mínim)     | 40% | 4.740  | m²st |

|                           |     |           |    |     |
|---------------------------|-----|-----------|----|-----|
| Nº Habitatges (indicatiu) | 138 | uts       |    |     |
| Nº habitatges Lliures     | 90  | m²st/hab. | 79 | uts |
| Nº habitatges HPP         | 80  | m²st/hab. | 59 | uts |

|                            |     |       |      |
|----------------------------|-----|-------|------|
| Sostre altres usos (mínim) | 17% | 2.427 | m²st |
|----------------------------|-----|-------|------|

Planejament Proposat (PA B-2 “av. Barcelona - av. Califòrnia”)

|                                           |       |                                                                 |         |                    |         |                            |        |
|-------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|
| Superfície total subàmbit (m²sòl)         | 1.901 | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |         |                    |         | 2,50                       |        |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl) | 1.901 | Sostre màxim (m²st)                                             |         |                    |         | 4.753                      |        |
|                                           |       | Sòl                                                             |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre |
| Qualificació                              | clau  | superfície (m²sòl)                                              | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2   | 0                                                               | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3   |                                                                 |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de comunicacions                  | B     | 0                                                               | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de serveis                        | C.3   | 0                                                               | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| TOTAL SISTEMES                            |       | 0                                                               | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Zona de densificació                      | 3.6   | 1.901                                                           | 100,00% | 1.901              | 100,00% | 2,50                       | 4.753  |
| TOTAL ZONES                               |       | 1.901                                                           | 100,00% | 1.901              | 100,00% |                            |        |
| TOTAL PA B-2                              |       | 1.901                                                           | 100,00% | 1.901              | 100,00% |                            | 4.753  |

|                              |     |           |      |
|------------------------------|-----|-----------|------|
| Sostre ús habitatge (màxim)  | 82% | 3.897     | m²st |
| St. Habitatge Lliure (màxim) | 60% | 2.338     | m²st |
| St Habitatge HPP (mínim)     | 40% | 1.559     | m²st |
| Nº Habitatges (indicatiu)    |     | 44        | uts  |
| Nº habitatges Lliures        | 90  | m²st/hab. | 25   |
| Nº habitatges HPP            | 80  | m²st/hab. | 19   |
| Sostre altres usos (mínim)   | 18% | 855       | m²st |

Planejament Proposat (PA B-3 “av. Barcelona - c. Falset”)

|                                           |       |                                                                 |         |                    |         |                            |        |
|-------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|
| Superfície total subàmbit (m²sòl)         | 3.583 | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |         |                    |         | 2,50                       |        |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl) | 3.583 | Sostre màxim (m²st)                                             |         |                    |         | 8.958                      |        |
|                                           |       | Sòl                                                             |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre |
| Qualificació                              | clau  | superfície (m²sòl)                                              | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2   | 0                                                               | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3   |                                                                 |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de comunicacions                  | B     | 0                                                               | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de serveis                        | C.3   | 0                                                               | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| TOTAL SISTEMES                            |       | 0                                                               | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Zona de densificació                      | 3.6   | 3.583                                                           | 100,00% | 3.583              | 100,00% | 2,50                       | 8.958  |
| TOTAL ZONES                               |       | 3.583                                                           | 100,00% | 3.583              | 100,00% |                            |        |
| TOTAL PA B-3                              |       | 3.583                                                           | 100,00% | 3.583              | 100,00% |                            | 8.958  |

|                              |     |           |      |
|------------------------------|-----|-----------|------|
| Sostre ús habitatge (màxim)  | 80% | 7.166     | m²st |
| St. Habitatge Lliure (màxim) | 60% | 4.300     | m²st |
| St Habitatge HPP (mínim)     | 40% | 2.866     | m²st |
| Nº Habitatges (indicatiu)    |     | 82        | uts  |
| Nº habitatges Lliures        | 90  | m²st/hab. | 47   |
| Nº habitatges HPP            | 80  | m²st/hab. | 35   |
| Sostre altres usos (mínim)   | 20% | 1.792     | m²st |

Planejament Proposat (PA B-4 “av. Barcelona - c. d'Alemanya”)

|                                           |       |                                                                 |         |                    |         |                            |        |
|-------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------|---------|--------------------|---------|----------------------------|--------|
| Superfície total subàmbit (m²sòl)         | 2.462 | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |         |                    |         | 2,50                       |        |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl) | 2.462 | Sostre màxim (m²st)                                             |         |                    |         | 6.155                      |        |
|                                           |       | Sòl                                                             |         |                    |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre |
| Qualificació                              | clau  | superfície (m²sòl)                                              | %       | superfície (m²sòl) | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2   | 0                                                               | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3   |                                                                 |         | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de comunicacions                  | B     | 0                                                               | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de serveis                        | C.3   | 0                                                               | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| TOTAL SISTEMES                            |       | 0                                                               | 0,00%   | 0                  | 0,00%   |                            |        |
| Zona de densificació                      | 3.6   | 2.462                                                           | 100,00% | 2.462              | 100,00% | 2,50                       | 6.155  |
| TOTAL ZONES                               |       | 2.462                                                           | 100,00% | 2.462              | 100,00% |                            |        |
| TOTAL PA B-4                              |       | 2.462                                                           | 100,00% | 2.462              | 100,00% |                            | 6.155  |

|                              |     |           |      |
|------------------------------|-----|-----------|------|
| Sostre ús habitatge (màxim)  | 80% | 4.924     | m²st |
| St. Habitatge Lliure (màxim) | 60% | 2.954     | m²st |
| St Habitatge HPP (mínim)     | 40% | 1.970     | m²st |
| Nº Habitatges (indicatiu)    |     | 56        | uts  |
| Nº habitatges Lliures        | 90  | m²st/hab. | 32   |
| Nº habitatges HPP            | 80  | m²st/hab. | 24   |
| Sostre altres usos (mínim)   | 20% | 1.231     | m²st |



Planejament Proposat (PA B-5 “av. Barcelona - c. de Mallorca”)

|                                           |       |                                                                 |       |                    |       |                            |
|-------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------|-------|--------------------|-------|----------------------------|
| Superfície total subàmbit (m²sòl)         | 3.560 | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |       |                    |       | 2,50                       |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl) | 3.560 | Sostre màxim (m²st)                                             |       |                    |       | 8.900                      |
|                                           |       | Sòl                                                             |       |                    |       | Edificabilitat neta màxima |
| Qualificació                              | clau  | superfície (m²sòl)                                              | %     | superfície (m²sòl) | %     | (m²st/m²sòl)               |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2   | 0                                                               | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3   |                                                                 |       | 0                  | 0,00% |                            |
| Sistema de comunicacions                  | B     | 0                                                               | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |
| Sistema de serveis                        | C.3   | 0                                                               | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |
| TOTAL SISTEMES                            |       | 0                                                               | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |
| Zona de densificació                      |       | 3.6                                                             | 3.560 | 100,00%            | 3.560 | 100,00%                    |
| TOTAL ZONES                               |       |                                                                 | 3.560 | 100,00%            | 3.560 | 100,00%                    |
| TOTAL PA B-5                              |       |                                                                 | 3.560 | 100,00%            | 3.560 | 100,00%                    |

|                              |     |           |      |
|------------------------------|-----|-----------|------|
| Sostre ús habitatge (màxim)  | 78% | 6.942     | m²st |
| St. Habitatge Lliure (màxim) | 60% | 4.165     | m²st |
| St Habitatge HPP (mínim)     | 40% | 2.777     | m²st |
| Nº Habitatges (indicatiu)    |     | 80        | uts  |
| Nº habitatges Lliures        | 90  | m²st/hab. | 46   |
| Nº habitatges HPP            | 80  | m²st/hab. | 34   |
| Sostre altres usos (mínim)   | 22% | 1.958     | m²st |

Planejament Proposat (PA B-6 “av. Barcelona - plaça Tarragona”)

|                                           |       |                                                                 |       |                    |       |                            |
|-------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------|-------|--------------------|-------|----------------------------|
| Superfície total subàmbit (m²sòl)         | 3.635 | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |       |                    |       | 3,00                       |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl) | 3.635 | Sostre màxim (m²st)                                             |       |                    |       | 10.905                     |
|                                           |       | Sòl                                                             |       |                    |       | Edificabilitat neta màxima |
| Qualificació                              | clau  | superfície (m²sòl)                                              | %     | superfície (m²sòl) | %     | (m²st/m²sòl)               |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2   | 0                                                               | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3   |                                                                 |       | 0                  | 0,00% |                            |
| Sistema de comunicacions                  | B     | 0                                                               | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |
| Sistema de serveis                        | C.3   | 0                                                               | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |
| TOTAL SISTEMES                            |       | 0                                                               | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |
| Zona de densificació                      |       | 3.6                                                             | 3.635 | 100,00%            | 3.635 | 100,00%                    |
| TOTAL ZONES                               |       |                                                                 | 3.635 | 100,00%            | 3.635 | 100,00%                    |
| TOTAL PA B-6                              |       |                                                                 | 3.635 | 100,00%            | 3.635 | 100,00%                    |

|                              |     |           |      |
|------------------------------|-----|-----------|------|
| Sostre ús habitatge (màxim)  | 85% | 9.269     | m²st |
| St. Habitatge Lliure (màxim) | 60% | 5.562     | m²st |
| St Habitatge HPP (mínim)     | 40% | 3.708     | m²st |
| Nº Habitatges (indicatiu)    |     | 107       | uts  |
| Nº habitatges Lliures        | 90  | m²st/hab. | 61   |
| Nº habitatges HPP            | 80  | m²st/hab. | 46   |
| Sostre altres usos (mínim)   | 15% | 1.636     | m²st |

Planejament Proposat (PA B-7 “av. Barcelona - c. Berlín - c. Londres”)

|                                           |       |                                                                 |       |                    |       |                            |
|-------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------|-------|--------------------|-------|----------------------------|
| Superfície total subàmbit (m²sòl)         | 1.339 | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |       |                    |       | 2,50                       |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl) | 1.339 | Sostre màxim (m²st)                                             |       |                    |       | 3.348                      |
|                                           |       | Sòl                                                             |       |                    |       | Edificabilitat neta màxima |
| Qualificació                              | clau  | superfície (m²sòl)                                              | %     | superfície (m²sòl) | %     | (m²st/m²sòl)               |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2   | 0                                                               | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3   |                                                                 |       | 0                  | 0,00% |                            |
| Sistema de comunicacions                  | B     | 0                                                               | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |
| Sistema de serveis                        | C.3   | 0                                                               | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |
| TOTAL SISTEMES                            |       | 0                                                               | 0,00% | 0                  | 0,00% |                            |
| Zona de densificació                      |       | 3.6                                                             | 1.339 | 100,00%            | 1.339 | 100,00%                    |
| TOTAL ZONES                               |       |                                                                 | 1.339 | 100,00%            | 1.339 | 100,00%                    |
| TOTAL PA B-7                              |       |                                                                 | 1.339 | 100,00%            | 1.339 | 100,00%                    |

|                              |     |           |      |
|------------------------------|-----|-----------|------|
| Sostre ús habitatge (màxim)  | 76% | 2.544     | m²st |
| St. Habitatge Lliure (màxim) | 60% | 1.526     | m²st |
| St Habitatge HPP (mínim)     | 40% | 1.018     | m²st |
| Nº Habitatges (indicatiu)    |     | 28        | uts  |
| Nº habitatges Lliures        | 90  | m²st/hab. | 16   |
| Nº habitatges HPP            | 80  | m²st/hab. | 12   |
| Sostre altres usos (mínim)   | 24% | 803       | m²st |

Planejament Proposat (PA B-8 “av. Barcelona - c. Montecarlo”)

|                                           |  |       |                    |                                                                 |                    |                            |              |        |        |
|-------------------------------------------|--|-------|--------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------|--------|--------|
| Superfície total subàmbit (m²sòl)         |  | 2.685 |                    | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |                    |                            |              | 2,50   |        |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl) |  | 2.685 |                    | Sostre màxim (m²st)                                             |                    |                            |              | 6.713  |        |
|                                           |  | Sòl   |                    |                                                                 |                    | Edificabilitat neta màxima |              | Sostre |        |
| Qualificació                              |  | clau  | superfície (m²sòl) | %                                                               | superfície (m²sòl) | %                          | (m²st/m²sòl) |        | (m²st) |
| Sistema d'Espais Lliures                  |  | A.2   | 0                  | 0,00%                                                           | 0                  | 0,00%                      |              |        |        |
| Sistema d'Espais Lliures                  |  | A.3   |                    |                                                                 | 0                  | 0,00%                      |              |        |        |
| Sistema de comunicacions                  |  | B     | 0                  | 0,00%                                                           | 0                  | 0,00%                      |              |        |        |
| Sistema de serveis                        |  | C.3   | 0                  | 0,00%                                                           | 0                  | 0,00%                      |              |        |        |
| TOTAL SISTEMES                            |  |       | 0                  | 0,00%                                                           | 0                  | 0,00%                      |              |        |        |
| Zona de densificació                      |  | 3.6   | 2.685              | 100,00%                                                         | 2.685              | 100,00%                    | 2,50         |        | 6.713  |
| TOTAL ZONES                               |  |       | 2.685              | 100,00%                                                         | 2.685              | 100,00%                    |              |        |        |
| TOTAL PA B-8                              |  |       | 2.685              | 100,00%                                                         | 2.685              | 100,00%                    |              |        | 6.713  |

|                              |     |           |      |     |
|------------------------------|-----|-----------|------|-----|
| Sostre ús habitatge (màxim)  | 81% | 5.437     | m²st |     |
| St. Habitatge Lliure (màxim) | 60% | 3.262     | m²st |     |
| St Habitatge HPP (mínim)     | 40% | 2.175     | m²st |     |
|                              |     |           |      |     |
| Nº Habitatges (indicatiu)    |     | 63        | uts  |     |
| Nº habitatges Lliures        | 90  | m²st/hab. | 36   | uts |
| Nº habitatges HPP            | 80  | m²st/hab. | 27   | uts |
|                              |     |           |      |     |
| Sostre altres usos (mínim)   | 19% | 1.275     | m²st |     |

Planejament Proposat (PA B-9 “av. Barcelona - av. Maria Cristina”)

|                                           |  |       |  |                                                                 |  |                            |  |                    |  |         |  |              |  |        |  |
|-------------------------------------------|--|-------|--|-----------------------------------------------------------------|--|----------------------------|--|--------------------|--|---------|--|--------------|--|--------|--|
| Superfície total subàmbit (m²sòl)         |  | 2.810 |  | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |  |                            |  | 2,50               |  |         |  |              |  |        |  |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl) |  | 2.810 |  | Sostre màxim (m²st)                                             |  |                            |  | 7.025              |  |         |  |              |  |        |  |
|                                           |  | Sòl   |  |                                                                 |  | Edificabilitat neta màxima |  | Sostre             |  |         |  |              |  |        |  |
| Qualificació                              |  | clau  |  | superfície (m²sòl)                                              |  | %                          |  | superfície (m²sòl) |  | %       |  | (m²st/m²sòl) |  | (m²st) |  |
| Sistema d'Espais Lliures                  |  | A.2   |  | 0                                                               |  | 0,00%                      |  | 0                  |  | 0,00%   |  |              |  |        |  |
| Sistema d'Espais Lliures                  |  | A.3   |  |                                                                 |  |                            |  | 0                  |  | 0,00%   |  |              |  |        |  |
| Sistema de comunicacions                  |  | B     |  | 0                                                               |  | 0,00%                      |  | 0                  |  | 0,00%   |  |              |  |        |  |
| Sistema de serveis                        |  | C.3   |  | 0                                                               |  | 0,00%                      |  | 0                  |  | 0,00%   |  |              |  |        |  |
| TOTAL SISTEMES                            |  |       |  | 0                                                               |  | 0,00%                      |  | 0                  |  | 0,00%   |  |              |  |        |  |
| Zona de densificació                      |  | 3.6   |  | 2.810                                                           |  | 100,00%                    |  | 2.810              |  | 100,00% |  | 2,50         |  | 7.025  |  |
| TOTAL ZONES                               |  |       |  | 2.810                                                           |  | 100,00%                    |  | 2.810              |  | 100,00% |  |              |  |        |  |
| TOTAL PA B-9                              |  |       |  | 2.810                                                           |  | 100,00%                    |  | 2.810              |  | 100,00% |  | 7.025        |  |        |  |

|                              |     |           |      |     |
|------------------------------|-----|-----------|------|-----|
| Sostre ús habitatge (màxim)  | 81% | 5.690     | m²st |     |
| St. Habitatge Lliure (màxim) | 60% | 3.414     | m²st |     |
| St Habitatge HPP (mínim)     | 40% | 2.276     | m²st |     |
|                              |     |           |      |     |
| Nº Habitatges (indicatiu)    |     | 65        | uts  |     |
| Nº habitatges Lliures        | 90  | m²st/hab. | 37   | uts |
| Nº habitatges HPP            | 80  | m²st/hab. | 28   | uts |
|                              |     |           |      |     |
| Sostre altres usos (mínim)   | 19% | 1.335     | m²st |     |

Planejament Proposat (PA B-10 “av. Barcelona - av. València”)

|                                           |      |                    |         |                                                                 |         |                            |        |
|-------------------------------------------|------|--------------------|---------|-----------------------------------------------------------------|---------|----------------------------|--------|
| Superfície total subàmbit (m²sòl)         |      | 4.013              |         | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |         | 2,50                       |        |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl) |      | 3.660              |         | Sostre màxim (m²st)                                             |         | 9.150                      |        |
|                                           |      | Sòl                |         |                                                                 |         | Edificabilitat neta màxima | Sostre |
| Qualificació                              | clau | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl)                                              | %       | (m²st/m²sòl)               | (m²st) |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.2  | 304                | 7,58%   | 0                                                               | 0,00%   |                            |        |
| Sistema d'Espais Lliures                  | A.3  |                    |         | 304                                                             | 7,58%   |                            |        |
| Sistema de comunicacions                  | B    | 0                  | 0,00%   | 0                                                               | 0,00%   |                            |        |
| Sistema de serveis                        | C.3  | 0                  | 0,00%   | 0                                                               | 0,00%   |                            |        |
| TOTAL SISTEMES                            |      | 304                | 7,58%   | 304                                                             | 7,58%   |                            |        |
|                                           |      |                    |         |                                                                 |         |                            |        |
| Zona de densificació                      | 3.6  | 3.709              | 92,42%  | 3.709                                                           | 92,42%  | 2,47                       | 9.150  |
| TOTAL ZONES                               |      | 3.709              | 92,42%  | 3.709                                                           | 92,42%  |                            |        |
|                                           |      |                    |         |                                                                 |         |                            |        |
| TOTAL PA B-10                             |      | 4.013              | 100,00% | 4.013                                                           | 100,00% |                            | 9.150  |

|                              |     |           |      |     |
|------------------------------|-----|-----------|------|-----|
| Sostre ús habitatge (màxim)  | 80% | 7.320     | m²st |     |
| St. Habitatge Lliure (màxim) | 60% | 4.392     | m²st |     |
| St Habitatge HPP (mínim)     | 40% | 2.928     | m²st |     |
|                              |     |           |      |     |
| Nº Habitatges (indicatiu)    |     | 84        | uts  |     |
| Nº habitatges Lliures        | 90  | m²st/hab. | 48   | uts |
| Nº habitatges HPP            | 80  | m²st/hab. | 36   | uts |
|                              |     |           |      |     |
| Sostre altres usos (mínim)   | 20% | 1.830     | m²st |     |

Planejament Proposat (PA B-11 “av. Barcelona - plaça Dr Fleming - av. Castelló”)

|                                           |  |       |                    |         |                    |                                                                 |            |        |        |
|-------------------------------------------|--|-------|--------------------|---------|--------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|--------|--------|
| Superfície total subàmbit (m²sòl)         |  | 5.391 |                    |         |                    | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |            | 3,00   |        |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl) |  | 4.722 |                    |         |                    | Sostre màxim (m²st)                                             |            | 14.166 |        |
|                                           |  |       |                    |         |                    |                                                                 |            |        |        |
|                                           |  | Sòl   |                    |         |                    | Edificabilitat neta màxima                                      |            | Sostre |        |
| Qualificació                              |  | clau  | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %                                                               | m²st/m²sòl |        | m²st   |
| Sistema d'Espais Lliures                  |  | A.2   | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%                                                           |            |        |        |
| Sistema d'Espais Lliures                  |  | A.3   |                    |         | 0                  | 0,00%                                                           |            |        |        |
| Sistema de comunicacions                  |  | B     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%                                                           |            |        |        |
| Sistema de serveis                        |  | C.3   | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%                                                           |            |        |        |
| TOTAL SISTEMES                            |  |       | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%                                                           |            |        |        |
|                                           |  |       |                    |         |                    |                                                                 |            |        |        |
| Zona de densificació                      |  | 3.6   | 5.391              | 100,00% | 5.391              | 100,00%                                                         | 2,63       |        | 14.166 |
| TOTAL ZONES                               |  |       | 5.391              | 100,00% | 5.391              | 100,00%                                                         |            |        |        |
|                                           |  |       |                    |         |                    |                                                                 |            |        |        |
| TOTAL PA B-11                             |  |       | 5.391              | 100,00% | 5.391              | 100,00%                                                         |            |        | 14.166 |

|                              |     |           |         |
|------------------------------|-----|-----------|---------|
| Sostre ús habitatge (màxim)  | 85% | 12.041    | m²st    |
|                              |     |           |         |
| St. Habitatge Lliure (màxim) | 60% | 7.225     | m²st    |
| St Habitatge HPP (mínim)     | 40% | 4.816     | m²st    |
|                              |     |           |         |
| Nº Habitatges (indicatiu)    |     |           | 140 uts |
|                              |     |           |         |
| Nº habitatges Lliures        | 90  | m²st/hab. | 80 uts  |
| Nº habitatges HPP            | 80  | m²st/hab. | 60 uts  |
|                              |     |           |         |
| Sostre altres usos (mínim)   | 15% | 2.125     | m²st    |

Planejament Proposat (PA B-12 “av. Barcelona - plaça Dr Fleming - c. Terol”)

|                                           |  |       |                    |         |                    |                                                                 |              |        |       |
|-------------------------------------------|--|-------|--------------------|---------|--------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------|-------|
| Superfície total subàmbit (m²sòl)         |  | 3.025 |                    |         |                    | Edificabilitat màxima sobre sòl aportat computable (m²st/m²sòl) |              | 3,00   |       |
| Superfície sòl aportat computable (m²sòl) |  | 3.025 |                    |         |                    | Sostre màxim (m²st)                                             |              | 9.075  |       |
|                                           |  |       |                    |         |                    |                                                                 |              |        |       |
|                                           |  | Sòl   |                    |         |                    | Edificabilitat neta màxima                                      |              | Sostre |       |
| Qualificació                              |  | clau  | superfície (m²sòl) | %       | superfície (m²sòl) | %                                                               | (m²st/m²sòl) | (m²st) |       |
| Sistema d'Espais Lliures                  |  | A.2   | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%                                                           |              |        |       |
| Sistema d'Espais Lliures                  |  | A.3   |                    |         | 0                  | 0,00%                                                           |              |        |       |
| Sistema de comunicacions                  |  | B     | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%                                                           |              |        |       |
| Sistema de serveis                        |  | C.3   | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%                                                           |              |        |       |
| TOTAL SISTEMES                            |  |       | 0                  | 0,00%   | 0                  | 0,00%                                                           |              |        |       |
|                                           |  |       |                    |         |                    |                                                                 |              |        |       |
| Zona de densificació                      |  | 3.6   | 3.025              | 100,00% | 3.025              | 100,00%                                                         | 3,00         | 9.075  |       |
| TOTAL ZONES                               |  |       | 3.025              | 100,00% | 3.025              | 100,00%                                                         |              |        |       |
|                                           |  |       |                    |         |                    |                                                                 |              |        |       |
| TOTAL PA B-12                             |  |       | 3.025              | 100,00% | 3.025              | 100,00%                                                         |              |        | 9.075 |

|                              |     |           |        |
|------------------------------|-----|-----------|--------|
| Sostre ús habitatge (màxim)  | 80% | 7.260     | m²st   |
|                              |     |           |        |
| St. Habitatge Lliure (màxim) | 60% | 4.356     | m²st   |
| St Habitatge HPP (mínim)     | 40% | 2.904     | m²st   |
|                              |     |           |        |
| Nº Habitatges (indicatiu)    |     |           | 84 uts |
|                              |     |           |        |
| Nº habitatges Lliures        | 90  | m²st/hab. | 48 uts |
| Nº habitatges HPP            | 80  | m²st/hab. | 36 uts |
|                              |     |           |        |
| Sostre altres usos (mínim)   | 20% | 1.815     | m²st   |

#### **IV. NORMES URBANÍSTIQUES**





l'avinguda Barcelona, l'avinguda de Los Ángeles, el pas del ferrocarril i el límit del sector en Sòl Urbà No Consolidat que defineix el POUM a desenvolupar mitjançant Pla de Millora Urbana PMU-12 “Els Olivers”.

**TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

**article 1. Objecte**

1. L'objectiu principal de la present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp és avançar en la consolidació de l'avinguda Barcelona com a eix central de Miami Platja adequant el planejament a la nova realitat, en que aquesta, un cop reurbanitzada, passarà a ser un gran bulevard.

2. Per aconseguir aquest objectiu es proposa augmentar puntualment en determinats àmbits la intensitat urbana de l'avinguda de Barcelona, focalitzant la transformació urbana en emplaçaments estratègics d'oportunitat. Aquest augment d'intensitat es materialitza en la transformació urbana vinculada a un increment de l'edificabilitat que permeti assolir els següents objectius derivats de l'objectiu principal:

- Dotar l'avinguda Barcelona, en consonància amb el planejament actual, d'una imatge identificable com el veritable centre del nucli, reforçant els trets d'identitat de l'eix central del nucli.
- Dotar l'avinguda Barcelona de més intensitat urbana: més activitat, més habitatges i més espais lliures de qualitat, amb noves ordenacions que incorporin usos diversos en un mateix edifici.
- Aconseguir dotacions d'habitatge protegit assequible. L'emplaçament d'aquests habitatges en llocs centrals del nucli també contribuirà a l'activitat permanent durant tot l'any així com a la diversitat i cohesió social.
- Suplir el dèficit històric en urbanització, sobretot en el cas dels espais lliures, que en molts casos estan pendent d'urbanitzar.
- Obtenir nous espais lliures que millorin l'articulació de l'espai públic.
- Fomentar una renovació de les activitats de baix valor afegit (construcció, comerç i turisme) i proporcionar les condicions que permetin millorar la qualitat i la diversitat de l'oferta d'allotjament turístic, que actualment està formada bàsicament per apartaments, hostals i pisos turístics.
- Delimitar les figures de gestió necessàries per a desenvolupar i executar les determinacions del Pla.

**article 2. Àmbit de la Modificació**

1. L'àmbit objecte de la Modificació és el que ve delimitat en els plànols d'informació i ordenació i inclou terrenys situats de manera discontinua en un total de dotze subàmbits al voltant de l'avinguda Barcelona del municipi de Mont-roig del Camp amb una extensió total de 45.122 m² de superfície.

2. L'extensió geogràfica de cada subàmbit és el que resulta de la següent descripció:

- a) Subàmbit B-1 “av. Los Ángeles”: De superfície 10.718 m²sòl, inclou sòls sense edificar situats entre

b) Subàmbit B-2 “av. Barcelona – av. Califòrnia”: De superfície 1.901 m²sòl, inclou sòls edificats únicament en planta baixa amb usos d'activitat econòmica (una estació de servei, un restaurant i un bazar) situats a la confluència de l'avinguda Barcelona i l'avinguda de Califòrnia.

c) Subàmbit B-3 “av. Barcelona – c. Falset”: De superfície 3.583 m²sòl, inclou sòls pràcticament sense edificar en tota la seva superfície, a excepció feta de dues edificacions de poca entitat de planta baixa amb parts de planta baixa més una planta pis situades al contacte amb l'avinguda Barcelona, una d'elles una cafeteria/gelateria i l'altra un habitatge amb planta baixa comercial. Es situa a la unió de l'avinguda Barcelona, l'avinguda de Califòrnia i el carrer Falset.

d) Subàmbit B-4 “av. Barcelona – c. d'Alemanya”: De superfície 2.462 m²sòl, inclou sòls pràcticament sense edificar en tota la seva superfície, a excepció feta de dues edificacions de poca entitat de planta baixa amb parts de planta baixa més una planta pis situades al contacte amb l'avinguda Barcelona, ambdues de caràcter residencial (una d'elles amb mostres d'abandonament). Es situa a l'avinguda Barcelona, a l'alçada del carrer d'Alemanya.

e) Subàmbit B-5 “av. Barcelona – c. de Mallorca”: De superfície 3.560 m²sòl, inclou sòls compresos entre l'avinguda Barcelona i el carrer de Mallorca a l'alçada del carrer de la Marina. El contacte de l'àmbit amb el carrer de Mallorca es troba sense edificar, mentre que al front a l'avinguda Barcelona s'hi emplacen tres edificacions de planta baixa comercial amb, sobre dues d'elles, una planta pis enretirada de caràcter residencial.

f) Subàmbit B-6 “av. Barcelona – plaça Tarragona”: De superfície 3.635 m²sòl, inclou sòls compresos entre l'avinguda Barcelona, el carrer de la Marina, el carrer dels Espenyals i la plaça de Tarragona. En aquest subàmbit s'hi emplaça un supermercat en un edifici de planta baixa i una gran explanada posterior usada d'aparcament propi.

g) Subàmbit B-7 “av. Barcelona – c. Berlín – c. Londres”: De superfície 1.339 m²sòl, inclou sòls compresos entre l'avinguda Barcelona, el carrer de Berlín i el carrer de Londres. El contacte de l'àmbit amb el carrer de Londres s'utilitza com a campa per a estacionament de camions i dipòsit de contenidors, mentre que al contacte de l'àmbit amb el carrer de Berlín s'hi emplaça un sòcol comercial de planta baixa amb un petit cos enretirat de planta pis sobre seu de caràcter residencial.

h) Subàmbit B-8 “av. Barcelona – c. Montecarlo”: De superfície 2.685 m²sòl, inclou sòls amb façana a l'avinguda Barcelona, a l'alçada del carrer de Montecarlo. La part posterior de l'àmbit es troba sense edificar, mentre que el front a l'avinguda Barcelona es troba ocupat per un edifici d'ús club nocturn amb habitacions principalment amb trams de planta baixa i trams de planta baixa i una planta pis.

i) Subàmbit B-9 “av. Barcelona – av. Maria Cristina”: De superfície 2.810 m²sòl, inclou sòls amb façana a l'avinguda Barcelona, a la confluència amb l'avinguda de Maria Cristina. En aquest subàmbit s'hi emplaça

un supermercat en un edifici de planta baixa, una gran explanada lateral d’aparcament, un petit magatzem al servei del supermercat i, sobre el supermercat, en planta primera, un petit cos enretirat en relació a l’avinguda Barcelona de caràcter residencial.

j) Subàmbit B-10 “av. Barcelona – av. València”: De superfície 4.013 m²sòl, inclou sòls amb façana a l’avinguda Barcelona, a la confluència amb l’avinguda de València, i fins al vial posterior en contacte amb el ferrocarril. Al front de l’avinguda Barcelona s’hi emplaça una edificació destinada a activitat econòmica, aïllada entre solars buits, de planta baixa i una planta pis.

k) Subàmbit B-11 “av. Barcelona – plaça Dr Fleming – av. Castelló”: De superfície 5.391 m²sòl, inclou els sòls compresos entre l’avinguda Barcelona, la plaça del Dr Fleming, l’avinguda de Castelló i el carrer de Menorca a excepció feta d’una porció posterior de sòl situada a la confluència de l’avinguda de Castelló i el carrer Menorca edificada amb un habitatge unifamiliar. S’hi emplaça l’edificació d’un antic supermercat de planta baixa avui en desús amb la seva campa d’aparcament i un solar buit.

l) Subàmbit B-12 “av. Barcelona – plaça Dr Fleming – c. Terol”: De superfície 3.025 m²sòl, inclou sòls entre l’avinguda Barcelona, la plaça del Dr Fleming, i el carrer de Terol. En aquest subàmbit s’hi emplaça un supermercat amb magatzem posterior, ambdós en edificis de planta baixa, amb dos espais d’aparcament propi, un a façana de la plaça del Dr Fleming i un a carrer de Terol.

article 3. Marc legal

1. Aquesta Modificació s'ha redactat a l'empara del que disposa la vigent la vigent Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 2/2014, de 27 de febrer, i per la Llei 3/2015, del 11 de març, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, per la Llei 5/2017, de 28 de març, pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, i per la Llei 5/2020, de 29 d'abril, d'ara endavant TRLU), així com a l'empara de la legislació de sòl estatal i de la legislació sectorial d'aplicació.
2. En tot allò no previst expressament en aquestes Normes, seran d'aplicació supletòria les Normes Urbanístiques (d'ara endavant, NNUU) del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
3. Les referències a les NNUU del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal ho són a les aprovades definitivament el 30 de novembre de 2006 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona i donada la conformitat al seu text refós en sessió de 1 de febrer de 2007 tenint en compte les prescripcions esmentades a l'acord que foren incorporades d'ofici, publicades al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de data 25 d'abril de 2007, i les seves modificacions successives.
4. La legislació a que es fa menció concreta en aquestes Normes urbanístiques ha d'entendre's aplicable en tant que sigui vigent, i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent, que es promulgui i que derogui l'anterior.

article 4. Contingut

La present Modificació puntual del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp es compon

dels següents documents:

- Documentació escrita:
- I. Memòria descriptiva.
- II. Memòria justificativa.
- III. Quadres de dades.
- IV. Normes urbanístiques.
- V. Agenda i avaluació econòmica financera de les actuacions a desenvolupar.

Documentació gràfica

- Plànols d'informació urbanística:
- I.1.1. Encaix territorial. Ortofotomapa1:50.000 (Din-A3)
- I.1.2. Encaix territorial. Topografia1:50.000 (Din-A3)
- I.2.1.a / I.2.1.b. Estat actual. Ortofotomapa1:5.000 (Din-A3)
- I.2.2.a / I.2.2.b. Estat actual. Topografia1:5.000 (Din-A3)
- I.2.3.a / I.2.3.b. Estat actual. Directori1:5.000 (Din-A3)
- I.2.4.a / I.2.4.b. Estat actual. Usos i activitats1:5.000 (Din-A3)
- I.3.1.a / I.3.1.b. Teixit edificatori. Antiguitat de les edificacions1:5.000 (Din-A3)
- I.3.2.a / I.3.2.b. Teixit edificatori. Nombre de plantes de les edificacions1:5.000 (Din-A3)
- I.3.3.a / I.3.3.b. Teixit edificatori. Alçada de les edificacions1:5.000 (Din-A3)
- I.4.1.a / I.4.1.b. Estructura de la propietat. Superfície de les parcel·les1:5.000 (Din-A3)
- I.4.2.a / I.4.2.b. Estructura de la propietat. Tipologies dels habitatges1:5.000 (Din-A3)
- I.4.3.a / I.4.3.b. Estructura de la propietat. Nombre de propietaris1:5.000 (Din-A3)
- I.4.4.a / I.4.4.b. Estructura de la propietat. Intensitat de l'edificació1:5.000 (Din-A3)
- I.4.5.a / I.4.5.b. Estructura de la propietat. Habitants1:5.000 (Din-A3)
- I.4.6.a / I.4.6.b. Estructura de la propietat. Nombre d'immobles1:5.000 (Din-A3)
- I.5.1.a / I.5.1.b. POUM. Ordenació del sòl1:5.000 (Din-A3)
- I.5.2.a / I.5.2.b. POUM. Edificabilitat neta màxima1:5.000 (Din-A3)
- I.5.3.a / I.5.3.b. POUM. Nombre màxim de plantes1:5.000 (Din-A3)
- I.5.4.a / I.5.4.b. POUM. Alçada reguladora màxima1:5.000 (Din-A3)
- I.6. Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona1:50.000 (Din-A3)
- I.7.1.a / I.7.1.b. Planejament vigent vs realitat existent.
- Edificabilitat potencial segons planejament vigent1:5.000 (Din-A3)
- I.7.2.a / I.7.2.b. Planejament vigent vs realitat existent.
- Alçada potencial segons planejament vigent1:5.000 (Din-A3)
- I.8.a / I.8.b. Planejament vigent. Detall. Classificació del sòl1:2.000 (Din-A3)
- I.9.a / I.9.b. Planejament vigent. Detall. Qualificació del sòl1:2.000 (Din-A3)
- Plànols d'ordenació urbanística:
- O.1.a / O.1.b. Planejament proposat. Classificació del sòl1:5.000 (Din-A3)
- O.2.a / O.2.b. Planejament proposat. Qualificació del sòl1:5.000 (Din-A3)
- O.3.a / O.3.b. Planejament proposat. Detall. Classificació del sòl1:2.000 (Din-A3)
- O.4.a / O.4.b. Planejament proposat. Detall. Qualificació del sòl1:2.000 (Din-A3)
- O.5.a / O.5.b. Proposta d'ordenació indicativa. Planta1:5.000 (Din-A3)

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| O.6.a / O.6.b. Proposta d'ordenació indicativa. Detall. Planta     | 1:2.000 (Din-A3) |
| O.7.a / O.7.b. Proposta d'ordenació indicativa. Volumetria         | - (Din-A3)       |
| O.8.a / O.8.b. Proposta d'ordenació indicativa. Detall. Volumetria | - (Din-A3)       |

- Annex I: Quadre resum de titulars de la propietat del sòl
- Annex II: Mostres dels l'estudis de mercat
- Annex III: Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
- Annex IV: Memòria social
- Annex V: Informe ambiental

article 5. Vigència

La vigència d'aquesta Modificació puntual s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació puntual o revisió.

article 6. Obligatorietat i interpretació de les determinacions de la Modificació

1. Les determinacions i disposicions d'aquestes Normes són vinculants a tots els efectes, tant pels particulars com per l'Administració. Conseqüentment, qualsevol actuació en l'àmbit de planejament, tant si és pública o privada, com si és provisional o definitiva, haurà d'ajustar-se a les esmentades disposicions.
2. Els documents d'aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'interpretaran sempre atenent al seu contingut, i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria justificativa d'aquesta Modificació puntual.
3. Les indicacions de la Modificació puntual que puguin referir-se a espais situats fora del seu àmbit s'hauran d'entendre solament com a indicatives i no tenen valor normatiu.
4. La Memòria descriptiva i els plànols d'informació urbanística tenen caràcter informatiu, explicatiu i justificatiu.
5. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents:
  - Les que resultin més favorables a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espais públics.
  - Si la contradicció rau en els documents gràfics, prevaldrà la grafia que es concreti en els plànols a escala més detallada.

article 7. Classificació del sòl

Els sòls inclosos en la present Modificació puntual, atenent a la naturalesa jurídica de les determinacions que en aquest mateix planejament s'estableixen, es classifiquen de sòl urbà no consolidat.

article 8. Determinacions gràfiques i qualificació del sòl

1. Les determinacions de la present Modificació puntual venen grafiades en els plànols d'ordenació urbanística on es fixen les alineacions dels espais públics i privats, la delimitació de zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació corresponent, així com aquelles determinacions relatives al seu desenvolupament i gestió i totes aquelles altres que li són pròpies per tractar-se d'una Modificació puntual del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
2. La qualificació del sòl s'identifica en els plànols d'ordenació amb la corresponent clau que la identifica.

article 9. Modificacions de la present modificació del POUM

1. La modificació de qualsevol dels elements d'aquesta modificació puntual del POUM es podrà dur a terme sempre que es justifiqui expressament la seva necessitat, no contradigui els seus objectius i finalitats principals, i respecti les determinacions fonamentals del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i s'ajusti a les determinacions de la legislació vigent.
2. Aquesta modificació puntual estableix aquelles determinacions que es consideren norma bàsica d'aquest instrument de planejament i que per la seva modificació requeriran la tramitació de la corresponent modificació puntual. Les determinacions que tenen la condició de norma bàsica són les que segueixen a continuació:
  - Edificabilitat màxima
  - Percentatge màxim de sostre destinat a ús habitatge
  - Percentatge mínim de sostre destinat a ús d'habitatge en règim de protecció

TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

article 10. Iniciativa i règim general

1. Aquesta modificació de Pla és d'iniciativa pública. En la gestió i la seva execució s'estarà al que es determina en cada Polígon d'Actuació Urbanística, corresponent la seva gestió i execució a la iniciativa privada.
2. La present Modificació puntual preveu el seu desenvolupament mitjançant dotze Polígons d'Actuació Urbanística vinculats a actuacions de transformació urbanística de dotació que tenen per objecte substituir progressivament l'edificació actual per la proposada sense comportar una reordenació general del teixit residencial en el què s'ubiquen segons es defineixen al punt 3 de la disposició addicional segona del TRLU.
3. D'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada àmbit, aquesta Modificació puntual estableix cas a cas les superfícies d'extensió de sòl per a sistemes i zones amb caràcter vinculant.
4. S'estableix la necessitat de desenvolupar cadascun dels dotze subàmbits mitjançant un únic polígon



d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU, per a dur a terme l'equidistribució de beneficis i càrregues urbanístiques derivades de l'ordenació.

article 11. Àmbits de gestió

1. La present Modificació puntual del POUM delimita dotze Polígons d'Actuació Urbanística que abasten els sòls delimitats en els plànols d'ordenació.
2. En els articles següents es detallen els paràmetres i les condicions de cada Polígons d'Actuació Urbanística, en forma de fitxa. Cada fitxa s'estructura amb els continguts següents:

- a) Àmbit: es descriuen els límits de l'àmbit i la seva superfície, diferenciant la superfície computable, si escau.
- b) Objectius: es descriu l'objecte i finalitat de cada àmbit.
- c) Paràmetres d'ordenació, edificació i ús; es fixen:
- Les superfícies de sòl dels sistemes públics i del sòl privat, que són normatius i que vindran justificats amb l'ordenació indicativa del sector, depenent de l'objecte i finalitats del PMU.
  - L'índex d'edificabilitat màxim de l'àmbit, d'aplicació sobre el sòl aportat computable, que també tindrà relació i vindrà justificat amb l'ordenació indicativa, indicant el percentatge màxim de l'edificabilitat a destinar per a l'ús residencial.
  - Les reserves de sòl per habitatges de protecció pública. A aplicar sobre la quantitat d'edificabilitat destinada a l'ús residencial.
  - Els mòduls d'aplicació per al càlcul de la densitat màxima d'habitatges, i un nombre d'habitatges indicatiu resultat d'aplicar els percentatges màxims de sostre destinat a ús habitatge i a sostre residencial lliure.
- d) Condicions de formulació, gestió i execució: es determina la qualificació mitjançant la qual s'ordena l'aprofitament privat de l'àmbit, les cessions a les que haurà de fer front, la delimitació d'un únic Polígon d'Actuació Urbanísitca per a cada subàmbit i el seu sistema d'actuació i els terminis d'execució i les garanties d'adequació que se li exigeixen.

article 12. Polígon d'Actuació Urbanística B-1 “av. Los Ángeles”

1. Àmbit:
- a) Inclou sòls sense edificar situats entre l'avinguda Barcelona, l'avinguda de Los Ángeles, el pas del ferrocarril i el límit del sector en Sòl Urbà No Consolidat que defineix el POUM a desenvolupar mitjançant Pla de Millora Urbana PMU-12 “Els Olivers”.
- b) La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 10.718 m², dels quals 5.711 m²sòl aportat considerat computable.
2. Objectius:
- a) Genèrics:
- Avançar en la consolidació de l'avinguda Barcelona com a eix central de Miami Platja adequant el planejament a la nova realitat, en que aquesta, un cop reurbanitzada, passarà a ser un gran bulevard.

- Dotar l'avinguda Barcelona, en consonància amb el planejament actual, d'una imatge identificable com el veritable centre del nucli, reforçant els trets d'identitat de l'eix central del nucli.
  - Dotar l'avinguda Barcelona de més intensitat urbana: més activitat, més habitatges i més espais lliures de qualitat, amb noves ordenacions que incorporin usos diversos en un mateix edifici.
  - Aconseguir dotacions d'habitatge protegit assequible, en especial per ser destinat als joves del municipi, que per la pressió del turisme, tenen majors dificultats per accedit a un habitatge. L'emplaçament d'aquests habitatges en llocs centrals del nucli també contribuirà a l'activitat permanent durant tot l'any així com a la diversitat i cohesió social.
  - Suplir el dèficit històric en urbanització, sobretot en el cas dels espais lliures, que en molts casos estan pendent d'urbanitzar.
  - Obtenir nous espais lliures que millorin l'articulació de l'espai públic.
  - Fomentar una renovació de les activitats de baix valor afegit (construcció, comerç i turisme) i proporcionar les condicions que permetin millorar la qualitat i la diversitat de l'oferta d'allotjament turístic, que actualment està formada bàsicament per apartaments, hostals i pisos turístics.
- b) Particulars:
- Assegurar la urbanització de la peça qualificada d'espais lliures.
  - Ajustar l'estructura de la propietat del sòl a les determinacions de qualificació.
  - Avançar en la connectivitat de l'avinguda de Los Ángeles amb el carrer Via Augusta.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 896 m²sòl   |
|                           | Espais lliures              | 4.233 m²sòl |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 5.129 m²sòl |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 5.589 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 5.589 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 14.278 m²st     |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 83% / 17%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 138 hbtg        |

4. Condicions de formulació, gestió i execució:

- a) La posició dels sòls destinats a vialitat i espais lliures que es grafia en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació de POUM té caràcter vinculant.

b) El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible”.

c) Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.

d) L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.

e) S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

f) Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

g) El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

article 13. Polígon d’Actuació Urbanística B-2 “av. Barcelona – av. Califòrnia”

1. Àmbit:

- a) Inclou sòls situats a la confluència de l'avinguda Barcelona i l'avinguda de Califòrnia.
- b) La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 1.901 m².

2. Objectius:

Els recollits al punt 2.a de l'article 12 anterior.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 1.901 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 1.901 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 4.753 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 82% / 18%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 44 hbtg         |

4. Condicions de formulació, gestió i execució:

a) El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible”.

b) Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.

c) L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.

d) S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

e) Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

f) El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

article 14. Polígon d’Actuació Urbanística B-3 “av. Barcelona – c. Falset”

1. Àmbit:

- a) Inclou sòls situats a la unió de l'avinguda Barcelona, l'avinguda de Califòrnia i el carrer Falset.
- b) La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 3.583 m².

2. Objectius:

Els recollits al punt 2.a de l'article 12 anterior.

3. Paràmetres d’ordenació, edificació i ús:

|                                                                      |                             |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Sistemes públics i sòl privat:                                       |                             |                 |
| RESERVES SÒL PÚBLIC                                                  | Vials                       | 0 m²sòl         |
|                                                                      | Espais lliures              | 0 m²sòl         |
|                                                                      | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl         |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT                                            | Zona de volumetria flexible | 3.583 m²sòl     |
|                                                                      | SÒL PRIVAT                  | 3.583 m²sòl     |
|                                                                      |                             |                 |
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            |                             | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              |                             | 8.958 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     |                             | 80% / 20%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) |                             | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        |                             | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              |                             | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         |                             | 82 hbtg         |

4. Condicions de formulació, gestió i execució:

- a) El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible”.
- b) Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.
- c) L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.
- d) S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.
- e) Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.
- f) El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

article 15. Polígon d’Actuació Urbanística B-4 “av. Barcelona - c. d’Alemanya”

1. Àmbit:

- a) Inclou sòls situats a l'avinguda Barcelona, a l'alçada del carrer d'Alemanya.
- b) La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 2.462 m².

2. Objectius:

Els recollits al punt 2.a de l'article 12 anterior.

3. Paràmetres d’ordenació, edificació i ús:

|                                                                      |                             |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Sistemes públics i sòl privat:                                       |                             |                 |
| RESERVES SÒL PÚBLIC                                                  | Vials                       | 0 m²sòl         |
|                                                                      | Espais lliures              | 0 m²sòl         |
|                                                                      | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl         |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT                                            | Zona de volumetria flexible | 2.462 m²sòl     |
|                                                                      | SÒL PRIVAT                  | 2.462 m²sòl     |
|                                                                      |                             |                 |
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            |                             | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              |                             | 6.155 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     |                             | 80% / 20%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) |                             | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        |                             | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              |                             | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         |                             | 56 hbtg         |

4. Condicions de formulació, gestió i execució:

- a) El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible”.
- b) Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.
- c) L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.
- d) S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada

previstes en el TRLU.

e) Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

f) El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

article 16. Polígon d'Actuació Urbanística B-5 “av. Barcelona - c. de Mallorca”

1. Àmbit:

- a) Inclou sòls compresos entre l'avinguda Barcelona i el carrer de Mallorca a l'alçada del carrer de la Marina.
- b) La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 3.560 m².

2. Objectius:

Els recollits al punt 2.a de l'article 12 anterior.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 3.560 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 3.560 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 8.900 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 78% / 22%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 80 hbtg         |

4. Condicions de formulació, gestió i execució:

a) El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible”.

b) Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.

c) L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.

d) S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

e) Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

f) El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

article 17. Polígon d'Actuació Urbanística B-6 “av. Barcelona - plaça Tarragona”

1. Àmbit:

- a) Inclou sòls compresos entre l'avinguda Barcelona, el carrer de la Marina, el carrer dels Espenyals i la plaça de Tarragona.
- b) La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 3.635 m².

2. Objectius:

Els recollits al punt 2.a de l'article 12 anterior.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 3.635 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 3.635 m²sòl |



|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d’edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 3,00 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 10.905 m²st     |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 85% / 15%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 107 hbtg        |

4. Condicions de formulació, gestió i execució:

- a) El sòl d’aprofitament privat d’aquest àmbit s’ordena d’acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d’edificabilitat aïllada plurifamiliar d’alta densitat – volumetria flexible”.
- b) Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d’urbanització el 15% de l’increment de l’aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l’àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 43.3 del TRLU.
- c) L’exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment d’ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment destinat a d’altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 100.4 del TRLU.
- d) S’estableix la necessitat de desenvolupar l’àmbit mitjançant un únic polígon d’actuació urbanística. El sistema d’actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d’iniciativa privada previstes en el TRLU.
- e) Tal com es determina a l’Agenda d’aquesta Modificació puntual del POUM, s’estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d’Urbanització (aquest darrer si s’escau). Igualment, s’estableix un termini màxim de 2 anys per a l’execució de les obres d’urbanització a partir de l’aprovació del Projecte d’Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a l’execució de l’edificació.
- f) El projecte constructiu garantirà l’adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

article 18. Polígon d’Actuació Urbanística B-7 “av. Barcelona - c. Berlín - c. Londres”

1. Àmbit:

- a) Inclou sòls compresos entre l’avinguda Barcelona, el carrer de Berlín i el carrer de Londres.
- b) La superfície total de l’àmbit delimitat als plànols d’ordenació d’aquesta Modificació puntual és de 1.339 m².

2. Objectius:

Els recollits al punt 2.a de l’article 12 anterior.

3. Paràmetres d’ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 1.339 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 1.339 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d’edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 3.348 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 76% / 24%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 28 hbtg         |

4. Condicions de formulació, gestió i execució:

- a) El sòl d’aprofitament privat d’aquest àmbit s’ordena d’acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d’edificabilitat aïllada plurifamiliar d’alta densitat – volumetria flexible”.
- b) Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d’urbanització el 15% de l’increment de l’aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l’àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 43.3 del TRLU.
- c) L’exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment d’ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment destinat a d’altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 100.4 del TRLU.
- d) S’estableix la necessitat de desenvolupar l’àmbit mitjançant un únic polígon d’actuació urbanística. El sistema d’actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d’iniciativa privada previstes en el TRLU.
- e) Tal com es determina a l’Agenda d’aquesta Modificació puntual del POUM, s’estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d’Urbanització (aquest darrer si s’escau). Igualment, s’estableix un termini màxim de 2 anys per a l’execució de les obres d’urbanització a partir de l’aprovació del Projecte d’Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a l’execució de l’edificació.
- f) El projecte constructiu garantirà l’adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

article 19. Polígon d’Actuació Urbanística B-8 “av. Barcelona - c. Montecarlo”

1. Àmbit:

- a) Inclou sòls amb façana a l'avinguda Barcelona, a l'alçada del carrer de Montecarlo.
- b) La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 2.685 m².

2. Objectius:

Els recollits al punt 2.a de l'article 12 anterior.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 2.685 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 2.685 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 6.713 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 81% / 19%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 63 hbtg         |

4. Condicions de formulació, gestió i execució:

- a) El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible”.
- b) Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.
- c) L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.
- d) S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada

previstes en el TRLU.

e) Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

f) El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

article 20. Polígon d’Actuació Urbanística B-9 “av. Barcelona - av. Maria Cristina”

1. Àmbit:

- a) Inclou sòls amb façana a l'avinguda Barcelona, a la confluència amb l'avinguda de Maria Cristina.
- b) La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 2.810 m².

2. Objectius:

Els recollits al punt 2.a de l'article 12 anterior.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 2.810 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 2.810 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 7.025 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 81% / 19%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 65 hbtg         |

4. Condicions de formulació, gestió i execució:

- a) El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació

de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d’edificabilitat aïllada plurifamiliar d’alta densitat – volumetria flexible”.

b) Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d’urbanització el 15% de l’increment de l’aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l’àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 43.3 del TRLU.

c) L’exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment d’ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment destinat a d’altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 100.4 del TRLU.

d) S’estableix la necessitat de desenvolupar l’àmbit mitjançant un únic polígon d’actuació urbanística. El sistema d’actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d’iniciativa privada previstes en el TRLU.

e) Tal com es determina a l’Agenda d’aquesta Modificació puntual del POUM, s’estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d’Urbanització (aquest darrer si s’escau). Igualment, s’estableix un termini màxim de 2 anys per a l’execució de les obres d’urbanització a partir de l’aprovació del Projecte d’Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a l’execució de l’edificació.

f) El projecte constructiu garantirà l’adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

article 21. Polígon d’Actuació Urbanística B-10 “av. Barcelona - av. València”

1. Àmbit:

a) Inclou sòls amb façana a l’avinguda Barcelona, a la confluència amb l’avinguda de València, i fins al vial posterior en contacte amb el ferrocarril.

b) La superfície total de l’àmbit delimitat als plànols d’ordenació d’aquesta Modificació puntual és de 4.013 m², dels quals 3.660 m²sòl aportat considerat computable.

2. Objectius:

a) Genèrics: Els recollits al punt 2.a de l’article 12 anterior.

b) Particulars:

- Assegurar la urbanització de la peça qualificada d’espais lliures.
- Ajustar l’estructura de la propietat del sòl a les determinacions de qualificació.

3. Paràmetres d’ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                     |                  |           |
|---------------------|------------------|-----------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC | Vials            | 0 m²sòl   |
|                     | Espais lliures   | 304 m²sòl |
|                     | SISTEMES PÚBLICS | 304 m²sòl |

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 3.709 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 3.709 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d’edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 2,50 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 9.150 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 80% / 20%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d’habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 84 hbtg         |

4. Condicions de formulació, gestió i execució:

a) La posició dels sòls destinats a espais lliures que es grafia en els plànols d’ordenació d’aquesta modificació de POUM té caràcter vinculant.

b) El sòl d’aprofitament privat d’aquest àmbit s’ordena d’acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d’edificabilitat aïllada plurifamiliar d’alta densitat – volumetria flexible”.

c) Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d’urbanització el 15% de l’increment de l’aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l’àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 43.3 del TRLU.

d) L’exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment d’ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d’augment destinat a d’altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l’article 100.4 del TRLU.

e) S’estableix la necessitat de desenvolupar l’àmbit mitjançant un únic polígon d’actuació urbanística. El sistema d’actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d’iniciativa privada previstes en el TRLU.

f) Tal com es determina a l’Agenda d’aquesta Modificació puntual del POUM, s’estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d’Urbanització (aquest darrer si s’escau). Igualment, s’estableix un termini màxim de 2 anys per a l’execució de les obres d’urbanització a partir de l’aprovació del Projecte d’Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d’entrada en vigor de l’aprovació definitiva del present planejament, per a l’execució de l’edificació.

g) El projecte constructiu garantirà l’adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

article 22. Polígon d’Actuació Urbanística B-11 “av. Barcelona - plaça Dr Fleming - av. Castelló”

1. Àmbit:

a) Inclou els sòls compresos entre l’avinguda Barcelona, la plaça del Dr Fleming, l’avinguda de Castelló i el carrer de Menorca a excepció feta d’una porció posterior de sòl situada a la confluència de l’avinguda de

Castelló i el carrer Menorca edificada amb un habitatge unifamiliar.

b) La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 5.391 m², dels quals 4.722 m²sòl aportat considerat computable.

2. Objectius:

Els recollits al punt 2.a de l'article 12 anterior.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 5.391 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 5.391 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 3,00 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 14.166 m²st     |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 85% / 15%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 140 hbtg        |

4. Condicions de formulació, gestió i execució:

- a) El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible”.
- b) Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.
- c) L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.
- d) S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.
- e) Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la

presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

f) El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

article 23. Polígon d'Actuació Urbanística B-12 “av. Barcelona - plaça Dr Fleming - c. Terol”

1. Àmbit:

- a) Inclou sòls situats entre l'avinguda Barcelona, la plaça del Dr Fleming, i el carrer de Terol.
- b) La superfície total de l'àmbit delimitat als plànols d'ordenació d'aquesta Modificació puntual és de 3.025 m².

2. Objectius:

Els recollits al punt 2.a de l'article 12 anterior.

3. Paràmetres d'ordenació, edificació i ús:

Sistemes públics i sòl privat:

|                           |                             |             |
|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| RESERVES SÒL PÚBLIC       | Vials                       | 0 m²sòl     |
|                           | Espais lliures              | 0 m²sòl     |
|                           | SISTEMES PÚBLICS            | 0 m²sòl     |
| SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT | Zona de volumetria flexible | 3.025 m²sòl |
|                           | SÒL PRIVAT                  | 3.025 m²sòl |

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable            | 3,00 m²st/m²sòl |
| Sostre edificable màxim                                              | 9.075 m²st      |
| Sostre residencial (màxim) / altres usos (mínim)                     | 80% / 20%       |
| Sostre residencial lliure (màxim) / sostre protecció pública (mínim) | 60% / 40%       |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges lliures                        | 90 m²st/hbtg    |
| Mòdul de densitat màxima d'habitatges protecció pública              | 80 m²st/hbtg    |
| Total habitatges (indicatiu)                                         | 84 hbtg         |

4. Condicions de formulació, gestió i execució:

- a) El sòl d'aprofitament privat d'aquest àmbit s'ordena d'acord amb la regulació que aquesta Modificació de POUM estableix per a la zona bàsica de sòl urbà clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat – volumetria flexible”.
- b) Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en



aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU. Aquesta cessió pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.

c) L'exigència de majors reserves per a espais lliures serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos. Aquesta cessió es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU.

d) S'estableix la necessitat de desenvolupar l'àmbit mitjançant un únic polígon d'actuació urbanística. El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

e) Tal com es determina a l'Agenda d'aquesta Modificació puntual del POUM, s'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació del corresponent Projecte de Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització (aquest darrer si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.

f) El projecte constructiu garantirà l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

#### **article 24. Projectes de Reparcel·lació**

1. Es redactaran els corresponents Projectes de Reparcel·lació dels Polígons d'Actuació delimitats, per a dur a terme l'equidistribució de beneficis i càrregues urbanístiques derivades de l'ordenació.
2. L'aprovació dels corresponent Projectes de Reparcel·lació i l'execució dels Projectes d'Urbanització, significarà, per a totes les parcel·les, el reconeixement de la seva aptitud per a poder ser edificades previ atorgament de la pertinent llicència d'obres d'edificació.

#### **article 25. Cessió de l'aprofitament urbanístic**

1. Serà de cessió gratuïta i lliure de càrregues d'urbanització el 15% de l'increment de l'aprofitament en aplicació dels articles 43.1 b, 99.3 i 46 del TRLU per a cada un dels polígons delimitats.
2. El càlcul del valor de l'aprofitament urbanístic i la seva cessió a l'administració actuant, es concretarà i realitzarà en el corresponent Projecte de Reparcel·lació redactat per a cada un dels polígons delimitats.
3. El compliment del deure de cessió que estableix el marc legal vigent respecte l'increment d'aprofitament urbanístic que comporta l'actuació pot substituir-se per sòls fora de l'àmbit o el seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 43.3 del TRLU.

#### **article 26. Exigència de majors reserves per a espais lliures**

1. L'exigència de majors reserves per a espais lliures de cada subàmbit serà la que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos.

2. El compliment de l'exigència de majors reserves per a espais lliures que estableix el marc legal vigent respecte l'increment de sostre que comporta l'actuació es substituirà pel seu equivalent dinerari seguint les disposicions de l'article 100.4 del TRLU. Aquest equivalent dinerari inclourà el valor del sòl d'espais lliures més el valor corresponent a la seva urbanització.

3. El càlcul del valor d'aquest equivalent econòmic es concretarà i realitzarà en el corresponent Projecte de Reparcel·lació redactat per a cada un dels polígons delimitats.

#### **article 27. Cessió dels sòls reservats per a sistemes urbanístics**

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 156 del TRLU.
2. En cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no fos suficient, es podrà actuar també aïlladament per expropiació, subrogant-se en aquest cas l'administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.

#### **article 28. Projectes d'urbanització**

1. D'acord amb l'article 68.2.g) del RLU, aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal defineix els serveis urbanístics bàsics exigibles en sòl urbà consolidat i determina aquells elements d'urbanització que cal completar o acabar per a que els terrenys adquireixin la condició de solar.
2. En aquest sentit, s'estableix l'obligatorietat que tots els sòls urbans consolidats disposin de:
  - Accés rodat, amb la pavimentació dels terrenys destinats a carrers o vies;
  - Xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions; i
  - Instal·lacions de sanejament, incloent-hi els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions relacionades amb la depuració d'aigües residuals adequades a les característiques del seu emplaçament.
3. Amb aquesta finalitat es determina la necessitat que, per a cadascun dels àmbits d'actuació urbanística identificats en l'article 2.2 anterior, es redacti un projecte d'urbanització, cas que sigui necessari, que completi la urbanització dels serveis urbanístics bàsics establerts en l'anterior paràgraf.

#### **article 29. Llicències**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU i a l'article 5 del Reglament de protecció de la legalitat urbanística.
2. En la memòria dels projectes pels quals es sol·liciti llicència, es justificarà l'acompliment de les Normes de la present modificació puntual del POUM i de totes les disposicions específiques que els siguin d'aplicació per raó de la matèria.

3. D'acord amb el que s'estableix a l'article 10 de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura i en coherència a la iniciativa i la importància de la posició dels terrenys de la modificació puntual del POUM en el conjunt del nucli de Miami Platja, previ a l'atorgament de la llicència d'obra d'arquitectura de les edificacions, es lliurarà a l'Ajuntament, per la seva conformitat, un estudi d'ordenació volumètrica de l'edificació proposada que haurà de ser avaluat i informat positivament pels serveis tècnics municipals.

TÍTOL III. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

article 30. Definició i regulació general

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. Aquesta Modificació puntual estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.
3. Per allò no previst en la present Modificació puntual pel que fa a la regulació dels sistemes s'estarà al què estableix a les Normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Els sistemes previstos per aquesta Modificació puntual i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| SISTEMA D'ESPAIS LLIURES                       |          |
| - Sistema de parcs, jardins i places públiques | clau A.2 |
| - Sistema hidrogràfic                          | clau A.3 |
| SISTEMA DE COMUNICACIONS                       |          |
| - Sistema de vies locals                       | clau B.2 |

article 31. Titularitat i afectació del sòl

1. El sòl qualificat de sistema urbanístic queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran de titularitat pública.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

CAPÍTOL SEGON. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 32. Definició i tipus

1. El sòl que aquesta Modificació puntual qualifica com a sistema d'espais lliures compren aquells sòls que, localitzats estratègicament dins l'àmbit, permeten estructurar una xarxa d'espais d'estada i zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació de les vies urbanes i les vies cíviques.
2. El sistema d'espais lliures ordena espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final del nucli urbà.
3. Els sòls que aquesta Modificació puntual destina a sistema d'espais lliures s'inclouen en una de les categories següents:

|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| - Sistema de parcs, jardins i places públiques | clau A.2 |
| - Sistema hidrogràfic                          | clau A.3 |

article 33. Règim general

La regulació, pel que fa a l'edificabilitat i als usos, respectarà el que defineix el capítol segon del Títol III de les NNUU del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS, JARDINS I PLACES PÚBLIQUES

article 34. Definició i identificació

Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau A.2.

article 35. Condicions d'ordenació i ús

Per a la seva regulació, s'estarà al que determina la Secció 3a del Capítol segon del Títol III de les NNUU del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA HIDROGRÀFIC

article 36. Definició i identificació

El sistema hidrogràfic comprèn la llera dels rius, de les rieres i els torrents i els espais laterals que

constitueixen el seu curs i llit, les fonts naturals i el subsòl de les diferents capes freàtiques. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau A.3.

**article 37. Condicions d'ordenació i ús**

Per a la seva regulació, s'estarà al que determina la Secció 4a del Capítol segon del Títol III de les NNUU del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

**CAPÍTOL TERCER. SISTEMA DE COMUNICACIONS**

**article 38. Definició i identificació**

El sistema de comunicacions comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau B.2

**article 39. Tipus de vies**

Els sòls compresos dins l'àmbit de modificació definits de sistema de comunicacions pertanyen a la categoria B.2, vies locals, de les definides per les NNUU del POUM.

**article 40. Condicions d'ordenació i ús**

Per a la seva regulació, s'estarà al que determina la Secció 1a del Capítol tercer del Títol III de les NNUU del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

**TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES**

**article 41. Definició i zonificació**

1. El sòl amb aprofitament d'aquesta Modificació puntual del POUM es qualifica en una única zona, la regulació detallada de la qual, així com les condicions de parcel·lació, edificació i ús, venen definides als articles següents d'aquestes Normes.

2. Aquesta Modificació puntual del POUM estableix la següent zona, en coherència amb la nomenclatura del Pla d'Ordenació Urbanísitca Municipal:

- clau 3.6 “Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat - volumetria flexible”

**article 42. Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat - volumetria flexible, clau 3.6**

1. Es preveu la materialització edificatòria mitjançant edificació aïllada ordenada a través de blocs d'edificació plurifamiliar aïllada d'alta densitat i volumetria flexible.

2. En la seva regulació es defineixen les edificacions potencials segons es situïn volumètricament en sòcols o torres.

- a) Són volums sòcols aquells que es situen alineats a vial amb façana continua
- b) Són volums torre aquells que emergeixen a quatre vents per sobre dels volums sòcol.

3. La seva regulació correspon a la de la *Zona d'edificabilitat aïllada plurifamiliar d'alta densitat, subzona 3.5.1* definida a les NNUU del POUM. Es donarà compliment a les determinacions recollides a les NNUU del POUM, així com en les seves Ordenances d'Edificació, tret de les especificacions que es determinen al present article 42.

4. Edificabilitat neta: la resultant de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat màxim sobre sòl aportat computable recollit a la fitxa de cada Polígon d'Actuació Urbanística.

5. Ocupació màxima: 100% (excepte els 3 metres de separació obligatòria a carrer)

6. Altura reguladora màxima (m): volums sòcol 15 m / volums torre 24 m

7. Nombre màxim de plantes: volums sòcol PB+4 / volums torre PB+7

8. Separació mínima a carrer o a altre sistema (m): volums sòcol 3 m / volums torre 5 m

9. Separació mínima a altres límits:

- a) Planta baixa: s'admetrà la planta baixa fins el límit de la parcel·la
- b) Plantes pis: es separarà en funció del què s'estableix a la taula següent:

|               |       |               |        |
|---------------|-------|---------------|--------|
| 1 planta pis  | 2,0 m | 5 plantes pis | 7,5 m  |
| 2 plantes pis | 3,0 m | 6 plantes pis | 9,0 m  |
| 3 plantes pis | 4,5 m | 7 plantes pis | 10,5 m |
| 4 plantes pis | 6,0 m |               |        |

10. Nombre màxim d'habitatges: el resultant de l'aplicació dels mòduls de densitat recollits a la fitxa de cada Polígon d'Actuació Urbanística.

11. Condicions d'ús: segons es regula en les NNUU del POUM per a la subzona 3.5.1, amb aplicació del percentatge màxim de sostre destinat a l'ús habitatge i mínim destinat a d'altres usos que es recull en la fitxa de cada Polígon d'Actuació Urbanística.

12. Seguint l'objectiu de renovació urbana de l'edificació de la present modificació, s'ajusta la nota 2 de l'article 166 de les NNUU del POUM tal com es determina a continuació:

a) Per a les edificacions en els fronts a l'avinguda de Barcelona s'estableix la separació a vial obligatòria d'aquests fronts mínima de 3 metres.

b) La part devantera de la planta baixa no caldrà que arribi obligatòriament al llindar veí.

13. Els volums torre hauran de ser orientats preferentment de manera transversal a l'avinguda Barcelona.

14. Es reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública, com a mínim, el percentatge indicat a la fitxa de cada Polígon d'Actuació Urbanística. Aquest percentatge s'aplicarà sobre la quantitat d'edificabilitat destinada a l'ús residencial.

15. En relació a l'ús comercial, es tindrà en compte la definició i classificació dels establiments comercials establerts en els articles 5 i 6 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.

16. L'espai de parcel·la lliure d'edificació en planta baixa, a excepció de la separació a avinguda Barcelona que es considerarà i tractarà com a ampliació de l'ús vorera, podrà utilitzar-se amb les finalitats següents:

a) Per a la ubicació dels accessos generals de l'edifici.

b) Com un espai privatiu al servei en el cas que s'adjudiqui individualment a alguna propietat privada com per exemple la de les activitats de la planta baixa o altres que no siguin de caràcter mancomunat al servei de la comunitat de propietaris.

c) Com un espai comunitari al servei de la comunitat de propietaris. En aquest cas, es permetrà la ubicació d'instal·lacions d'oci i/o esport al servei dels seus usuaris que tindran la consideració de construccions auxiliars. Aquestes construccions auxiliars s'integraran en el conjunt, tindran una superfície inferior als 10 m<sup>2</sup> i una alçada total màxima de 3,0 metres. Aquestes instal·lacions i construccions auxiliars no computen dins del sostre màxim previst pel corresponent PAU.

d) L'espai lliure de parcel·la podrà ser ocupat per la planta soterrani.

17. Mitjançant la redacció, tramitació i aprovació d'un Pla Especial d'Ordenació de Volums (PEOV) es podran ajustar les condicions d'ordenació de l'edificació assenyalades, sempre que no es variïn els paràmetres establerts considerats com a norma bàsica d'aquest instrument de planejament indicats a l'article 9.2 d'aquestes normes, la modificació dels quals requeriran la tramitació de la corresponent modificació puntual. El PEOV justificarà la nova ordenació en coherència als criteris de bona implantació i millora del paisatge urbà a l'àmbit de l'avinguda Barcelona i el seu entorn.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### Disposició transitòria única: Règim transitori d'edificació i usos.

Serà d'aplicació l'art. 108.2 del TRLU i s'admetran les obres de conservació de les construccions i instal·lacions per manteniment dels usos i activitats existents si bé les obres autoritzades no comportaran increment de valor de l'immoble.





## **V. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR**



## 1. INTRODUCCIÓ

### 1.1. Marc legal de referència. Contingut

L'article 59 de la Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 2/2014, de 27 de febrer, i per la Llei 3/2015, del 11 de març, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, per la Llei 5/2017, de 28 de març, i per el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, d'ara endavant **TRLU**), és el que especifica la necessitat que els planejaments generals i les seves modificacions puntuals disposin d'un document que permeti programar en el temps i avaluar econòmicament les actuacions a desenvolupar. El contingut i la importància d'aquest document serà més o menys significativa en la mesura en què els planejaments generals i les seves modificacions puntuals incorporin programes d'actuació urbanística municipal que el propi TRLU contempla com a documents independents i potestatus.

La Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp en determinats àmbits de l'avinguda Barcelona no incorpora el Programa d'actuació urbanística municipal dintre de la seva documentació. Així doncs, d'acord amb l'article 76.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant, **RLU**), li correspon a l'Agenda establir les previsions temporals d'execució de la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Concretament, l'**Agenda del Pla** haurà d'establir les previsions temporals per a l'execució dels Polígons d'Actuació Urbanística en sòl urbà no consolidat delimitats per la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp en determinats àmbits de l'avinguda Barcelona.

D'acord amb l'article 59.4 del TRLU, l'Agenda del Pla haurà de ser actualitzada cada sis anys per acord de l'Ajuntament, després d'un mes d'informació pública. Aquest acord haurà de ser publicat en el butlletí oficial corresponent i haurà de ser comunicat a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

L'article 76.3 del RLU estableix els continguts de l'**Avaluació econòmica i financera del Pla**. En concret, contindrà: l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del Pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del Pla.

Cal tenir present que, d'acord amb l'article 59.3 del TRLU, la Memòria justificativa de la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal incorpora un **informe de sostenibilitat econòmica** amb el contingut següent:

- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- Ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

### 1.2. Objectius i actuacions de la Modificació puntual

Els objectius generals de la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp en determinats àmbits de l'avinguda Barcelona queden reflectit en la seva Memòria justificativa. En concret:

- Avançar en la consolidació de l'avinguda Barcelona com a eix central de Miami Platja adequant el planejament a la nova realitat, en que aquesta, un cop reurbanitzada, passarà a ser un gran bulevard.
- Dotar l'avinguda Barcelona, en consonància amb el planejament actual, d'una imatge identificable com el veritable centre del nucli, reforçant els trets d'identitat de l'eix central del nucli.
- Dotar l'avinguda Barcelona de més intensitat urbana: més activitat, més habitatges i més espais lliures de qualitat, amb noves ordenacions que incorporin usos diversos en un mateix edifici.
- Aconseguir dotacions d'habitatge protegit assequible. L'emplaçament d'aquests habitatges en llocs centrals del nucli també contribuirà a l'activitat permanent durant tot l'any així com a la diversitat i cohesió social.
- Suplir el dèficit històric en urbanització, sobretot en el cas dels espais lliures, que en molts casos estan pendent d'urbanitzar.
- Obtenir nous espais lliures que millorin l'articulació de l'espai públic.
- Fomentar una renovació de les activitats de baix valor afegit (construcció, comerç i turisme) i proporcionar les condicions que permetin millorar la qualitat i la diversitat de l'oferta d'allotjament turístic, que actualment està formada bàsicament per apartaments, hostals i pisos turístics.
- Delimitar les figures de gestió necessàries per a desenvolupar i executar les determinacions del Pla.

## 2. AGENDA

Les actuacions concretes de la Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp en determinats àmbits de l'avinguda Barcelona també estan reflectides en la Memòria justificativa, en les Normes urbanístiques i en els Plànols d'ordenació, i el seu contingut correspon a la modificació de la qualificació dels sòls inclosos dins del seu àmbit i a la delimitació de dotze Polígons d'Actuació Urbanística.

En aplicació de l'article 99.1.b del TRLU els àmbits delimitats en aquesta modificació puntual seran d'execució immediata i, en proporció a la seva magnitud, s'estableix per als dotze com a termini el primer sexenni des de l'aprovació definitiva de la present modificació, pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privada previstes en el TRLU.

S'estableix un termini màxim de 2 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a la presentació i tramitació dels corresponents Projectes de Reparcel·lació i Projectes d'Urbanització (aquests darrers si s'escau). Igualment, s'estableix un termini màxim de 2 anys per a l'execució de les obres d'urbanització a partir de l'aprovació del Projecte d'Urbanització i de 6 anys, a partir de la data d'entrada en vigor de l'aprovació definitiva del present planejament, per a l'execució de l'edificació.



3. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

L’actual context d’incertesa econòmica, especialment en el sector immobiliari, fa que sigui necessari que el planejament tingui un control molt acurat de la viabilitat econòmica de les propostes realitzades.

L’avaluació econòmica i financera que es desenvolupa en aquest apartat té com a finalitat principal la verificació de la viabilitat de les propostes urbanístiques de la Pla d’Ordenació Urbanística Municipal de Mont-roig del Camp en determinats àmbits de l’avinguda Barcelona valorant la repercussió del total de les despeses d’urbanització sobre la quantitat d’edificabilitat generada.

El càlcul de la repercussió de la despesa d’urbanització sobre l’aprofitament de l’àmbit delimitat és el mètode més habitual per avaluar la viabilitat econòmica d’una actuació. Consisteix en determinar quina part representa la càrrega urbanística imposada respecte el sostre proposat de forma que, del resultat, se’n pugui concloure la viabilitat o no de les actuacions que es proposen.

D’acord amb els estàndards emprats professionalment, hom considera que en situacions com les que es donen en la present modificació de planejament, de situació, centralitat i característiques de les edificabilitats proposades, les operacions seran viables econòmicament si la repercussió de les despeses d’urbanització queden per sota dels 100 - 150 €/m² de sostre edificable.

3.1. Despeses d’urbanització, enderroc, indemnitzacions, càrregues externes i gestió

Per tal d’establir el cost de les obres d’urbanització previstes per a complementar les condicions de sòl urbà dels Polígons d’Actuació Urbanística delimitats s’han emprat valors establerts d’acord amb els mòduls utilitzats en altres àmbits propers al que ens ocupa, segons informació rebuda per part dels serveis tècnics de l’Ajuntament de Mont-roig del Camp. En concret:

- Cost unitari urbanització vials: 150 €/m²sòl
- Cost unitari urbanització espais lliures: 80 €/m²sòl

Per assolir el cost total en concepte d’urbanització, en tots els àmbits delimitats s’han considerat les superfícies de sistemes recollides a les seves respectives fitxes d’ordenació i igualment en tots els casos, complementàriament, la quantificació de la superfície enretirada prevista que en els fronts edificatoris a l’avinguda de Barcelona es preveu que sigui urbanitzada per a ús públic malgrat restar a l’interior de sòl privat.

Per a determinar les despeses que els polígons hauran d’assumir en concepte d’enderroc i indemnitzacions de vol s’han emprat els següents mòduls unitaris aplicats sobre els sostres reconeguts com a existents en base a la font d’informació de cadastre:

- Cost unitari enderroc: 30 €/m²st
- Cost unitari indemnització vol existent: 250 €/m²st

Igualment, per tal de ponderar les despeses que els polígons d’actuació urbanística delimitats hauran d’assumir en concepte d’honoraris tècnics i gestió en el seu desenvolupament, s’ha aplicat un increment de despesa del 10% en relació al cost de l’obra urbanitzadora.

Aplicant els valors anteriors , obtenim els següents resultats

3.2. Viabilitat de l’operació dels àmbits delimitats

• PAU B-1:

Sòl total: 10.718 m²sòl  
Sostre total: 14.278 m²st  
Despesa d’urbanització: 665.874 €  
Despesa d’urbanització / sostre: 46,64 €/m²st

• PAU B-2:

Sòl total: 1.901 m²sòl  
Sostre total: 4.753 m²st  
Despesa d’urbanització: 341.760 €  
Despesa d’urbanització / sostre: 71,91 €/m²st

• PAU B-3:

Sòl total: 3.583 m²sòl  
Sostre total: 8.958 m²st  
Despesa d’urbanització: 337.550 €  
Despesa d’urbanització / sostre: 37,68 €/m²st

• PAU B-4:

Sòl total: 2.462 m²sòl  
Sostre total: 6.155 m²st  
Despesa d’urbanització: 236.810 €  
Despesa d’urbanització / sostre: 38,47 €/m²st

• PAU B-5:

Sòl total: 3.560 m²sòl  
Sostre total: 8.900 m²st  
Despesa d’urbanització: 370.555 €  
Despesa d’urbanització / sostre: 41,64 €/m²st

• PAU B-6:

Sòl total: 3.635 m²sòl  
Sostre total: 10.905 m²st  
Despesa d’urbanització: 506.015 €  
Despesa d’urbanització / sostre: 46,40 €/m²st

• **PAU B-7:**

Sòl total: 1.339 m²sòl  
Sostre total:3.348 m²st  
Despesa d'urbanització: 216.790 €  
Despesa d'urbanització / sostre: 64,76 €/m²st

• **PAU B-8:**

Sòl total: 2.685 m²sòl  
Sostre total: 6.713 m²st  
Despesa d'urbanització: 498.300 €  
Despesa d'urbanització / sostre: 74,23 €/m²st

• **PAU B-9:**

Sòl total: 2.810 m²sòl  
Sostre total: 7.025 m²st  
Despesa d'urbanització: 446.535 €  
Despesa d'urbanització / sostre: 63,56 €/m²st

• **PAU B-10:**

Sòl total: 4.013 m²sòl  
Sostre total: 9.150 m²st  
Despesa d'urbanització: 414.957 €  
Despesa d'urbanització / sostre: 45,35 €/m²st

• **PAU B-11:**

Sòl total: 5.391 m²sòl  
Sostre total: 14.166 m²st  
Despesa d'urbanització: 438.990 €  
Despesa d'urbanització / sostre: 30,99 €/m²st

• **PAU B-12:**

Sòl total: 3.025 m²sòl  
Sostre total: 9.075 m²st  
Despesa d'urbanització: 366.675 €  
Despesa d'urbanització / sostre: 40,40 €/m²st

Es posa de manifest l'escala i la proporcionalitat de les actuacions proposades i el fet que, en base a l'estàndard emprat professionalment citat a l'inici del present punt 3 d'avaluació econòmica i financera, pot concloure's la viabilitat de les diferents actuacions analitzades. Calculant la repercussió de la urbanització en relació al sostre potencial, cap d'elles no arriba al valor de 100 €/m² de sostre potencial.

**4. SEPARATA D'AVVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA RENDIBILITAT DE LA MODIFICACIÓ**

D'acord amb l'article 99.1.c del TRLU, la present Modificació puntual de planejament general ha d'incorporar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Per portar a terme aquesta comparativa, als següents apartats s'estimen primerament els valors de repercussió dels diferents usos que possibilita el planejament, tant en el seu estat vigent com en el proposat, per després passar a analitzar independentment els valors resultants del rendiment econòmic de cadascuna de les operacions proposades, tant en el seu estat vigent com en el resultant de la nova ordenació.

**4.1. Càlcul dels valors de repercussió del sòl**

L'article 126.1.b del TRLU estableix que la metodologia de valoració de les finques resultants serà:

- La que decideixin per unanimitat les persones propietàries afectades sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística.

- O subsidiàriament, si no hi hagués acord, conforme els criteris de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions que, en aquest cas, és el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana (d'ara endavant LS) i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl (d'ara endavant RLS).

Per al càlcul del valor bàsic de repercussió de sòl de cadascun dels usos s'aplica la metodologia residual estàtica recollida a l'article 22.2 del RLS que utilitza l'expressió:

$VRS: (Vv/K) - Vc$

Sent:

Vv: Valor de venda del m² d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat (en €/m²st).

K: Coeficient que ponderació de les despeses i benefici empresarial de la promoció.

Vc: Valor de la construcció del m² d'edificació de l'ús considerat (en €/m²st).

Els diferents valors estimats per a cadascun dels usos inclosos dintre de l'àmbit de la Modificació, així com la font d'informació avaluada per obtenir-los, són els que segueixen a continuació:

• **Valors de venda Vv:**

Per a la determinació del valor de venda de l'ús d'habitatge lliure i comercial s'han portat a terme dos estudis de mercat d'ofertes publicades en mitjans de comunicació del sector immobiliari. S'han emprat 11 mostres en ambdós casos, considerades totes elles representatives del producte immobiliari potencial de la modificació de POUM, que es recullen al document com a annex II.

En el procés homogeneïtzador de les mostres han estat tinguts en compte tots els condicionants d'equivalència relacionats a l'article 24.1 RLS sota quatre coeficients bàsics de ponderació: Tipologia, Superfície, Estat i Situació.

Els criteris específics de ponderació aplicats han estat els següents:

Tipologia: S'han ponderat les diferents ofertes comparatives en funció de les seves característiques tipològiques tenint en compte factors com la tipologia i la qualitat de l'edificació o la tipologia urbanística.

Superfície: S'homogeneïtzen igualment les mostres en funció de la seva superfície total. Es té en compte que habitualment mostres de major superfície repercuteixen un preu menor per m² i que a menor superfície, a iguals característiques, repercuteixen valors majors.

Estat: S'ha tingut en compte l'antiguitat i l'estat de conservació en el que es troba la oferta comparativa, així com les reformes efectuades o el nivell objectiu d'habitabilitat.

Situació: S'ha ponderat la localització de la oferta en relació a la finca valorada, tant en primera instància en funció a la distància física objectiva com, en segona instància, en funció dels nivells relatius de connectivitat i serveis que li són propis.

Igualment, al prendre's referents directes de mercat, la pràctica generalitzada en el procés de valoració per comparació aconsella aplicar un coeficient de depreciació que transformi el valor ofertat en un valor més aproximat de tancament de tracte final, tenint en compte les possibles rebaixes normals en el transcurs d'una negociació. Per a aquest coeficient s'ha adoptat el valor de 0,9.

Als següents quadres resum es recullen les mostres emprades en els dos estudis de mercat portats a terme i la seva ponderació per tal d'assolir els valors de venda mitjans a la zona:

Ús habitatge de renda lliure

| dades de les mostres                      |                        |             |                    |                     | ponderació |          |           |            |       |          | V. Mercat                        |          |
|-------------------------------------------|------------------------|-------------|--------------------|---------------------|------------|----------|-----------|------------|-------|----------|----------------------------------|----------|
| Nº                                        | situació               | preu<br>(€) | superfície<br>(m²) | V. Oferta<br>(€/m²) | V. Mercat  |          | Tipologia | Superfície | Estat | Situació | ponderat<br>(€/m²)               |          |
|                                           |                        |             |                    | coef. *             | (€/m²)     |          |           |            |       |          |                                  |          |
| 1                                         | av París, 7            | 250.000     | 132                | 1.893,94            | 0,90       | 1.704,55 | 1,00      | 1,10       | 1,10  | 1,00     | 2.062,50                         |          |
| 2                                         | av París, 7            | 180.000     | 78                 | 2.307,69            | 0,90       | 2.076,92 | 1,00      | 1,00       | 1,10  | 1,00     | 2.284,62                         |          |
| 3                                         | av París, 7            | 127.000     | 75                 | 1.693,33            | 0,90       | 1.524,00 | 1,00      | 1,00       | 1,10  | 1,00     | 1.676,40                         |          |
| 4                                         | av Barcelona, 79       | 110.995     | 79                 | 1.405,00            | 0,90       | 1.264,50 | 1,00      | 1,00       | 1,00  | 1,00     | 1.264,50                         |          |
| 5                                         | av Ferrocarril, 10     | 123.000     | 81                 | 1.518,52            | 0,90       | 1.366,67 | 1,00      | 1,00       | 1,10  | 1,00     | 1.503,33                         |          |
| 6                                         | av Maria Cristina, 14  | 118.000     | 80                 | 1.475,00            | 0,90       | 1.327,50 | 1,00      | 1,00       | 1,10  | 1,00     | 1.460,25                         |          |
| 7                                         | psg Mediterrani, 1     | 225.000     | 90                 | 2.500,00            | 0,90       | 2.250,00 | 1,00      | 1,00       | 1,10  | 1,00     | 2.475,00                         |          |
| 8                                         | psg Mediterrani, 1     | 179.000     | 64                 | 2.796,88            | 0,90       | 2.517,19 | 1,00      | 0,90       | 1,10  | 1,00     | 2.492,02                         |          |
| 9                                         | psg Mediterrani, 67    | 115.000     | 72                 | 1.597,22            | 0,90       | 1.437,50 | 1,00      | 1,00       | 1,10  | 1,00     | 1.581,25                         |          |
| 10                                        | psg Mediterrani, 59-61 | 125.000     | 60                 | 2.083,33            | 0,90       | 1.875,00 | 1,00      | 0,90       | 1,10  | 1,00     | 1.856,25                         |          |
| 11                                        | c Gregal, 27           | 130.000     | 65                 | 2.000,00            | 0,90       | 1.800,00 | 1,00      | 0,90       | 1,15  | 1,10     | 2.049,30                         |          |
| * coef. ajust valor oferta / valor mercat |                        |             |                    |                     |            |          |           |            |       |          | Valor Mercat ponderat final (Vv) | 1.882,31 |

Ús comercial

| dades de les mostres                      |                           |         |            |           | ponderació |          |           |            |       |          | V. Mercat                        |          |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------|------------|-----------|------------|----------|-----------|------------|-------|----------|----------------------------------|----------|
| Nº                                        | situació                  | preu    | superfície | V. Oferta | V. Mercat  |          |           |            |       |          | ponderat                         |          |
|                                           |                           | (€)     | (m²)       | (€/m²)    | coef. *    | (€/m²)   | Tipologia | Superfície | Estat | Situació |                                  |          |
| 1                                         | av Barcelona, 89          | 165.000 | 90         | 1.833,33  | 0,90       | 1.650,00 | 1,00      | 1,00       | 1,10  | 1,00     | 1.815,00                         |          |
| 2                                         | av Barcelona, 111         | 165.000 | 124        | 1.330,65  | 0,90       | 1.197,58 | 1,00      | 1,00       | 1,10  | 1,00     | 1.317,34                         |          |
| 3                                         | av Maria Cristina, 5      | 298.800 | 229        | 1.304,80  | 0,90       | 1.174,32 | 1,00      | 1,00       | 1,10  | 1,10     | 1.420,93                         |          |
| 4                                         | c Conca, 31               | 80.000  | 74         | 1.081,08  | 0,90       | 972,97   | 1,00      | 1,00       | 1,10  | 1,10     | 1.177,30                         |          |
| 5                                         | av Barcelona / Machado    | 185.000 | 220        | 840,91    | 0,90       | 756,82   | 1,00      | 1,00       | 1,15  | 1,00     | 870,34                           |          |
| 6                                         | c Califòrnia, 21          | 115.260 | 90         | 1.280,67  | 0,90       | 1.152,60 | 1,00      | 1,00       | 1,15  | 1,00     | 1.325,49                         |          |
| 7                                         | av Barcelona, 53          | 120.000 | 60         | 2.000,00  | 0,90       | 1.800,00 | 1,00      | 1,00       | 1,10  | 1,00     | 1.980,00                         |          |
| 8                                         | av Viena / Illes Canàries | 83.000  | 60         | 1.383,33  | 0,90       | 1.245,00 | 1,00      | 1,00       | 1,05  | 1,15     | 1.503,34                         |          |
| 9                                         | c Àncora, 2               | 99.990  | 80         | 1.249,88  | 0,90       | 1.124,89 | 1,00      | 1,00       | 1,15  | 1,00     | 1.293,62                         |          |
| 10                                        | av Barcelona, 14          | 92.200  | 92         | 1.002,17  | 0,90       | 901,96   | 1,00      | 1,00       | 1,15  | 1,00     | 1.037,25                         |          |
| 11                                        | av Barcelona, 14          | 217.200 | 184        | 1.180,43  | 0,90       | 1.062,39 | 1,00      | 1,00       | 1,15  | 1,00     | 1.221,75                         |          |
| * coef. ajust valor oferta / valor mercat |                           |         |            |           |            |          |           |            |       |          | Valor Mercat ponderat final (Vv) | 1.360,21 |

Els valors mitjans de venda usats en el desenvolupament del mètode residual estàtic, un cop oportunament ponderats, són de 1.882,31 €/m² de sostre construït per al cas de l'habitatge de renda lliure i de 1.360,21 €/m² de sostre construït per al cas de l'ús comercial (Vv).

Tant els valors de venda de l'habitatge de renda lliure com els dels locals comercials s'expressen en €/m² de sostre construït (€/m² st).

El valor de venda màxim de l'edificació subjecte a protecció és determinat normativament des de la Generalitat de Catalunya en funció de la seva tipologia i de l'àmbit homogeni geogràfic on s'ubiqui (en el cas del municipi de Mont-roig del Camp dins la zona B). Al cas que ens ocupa, s'ha pres com a referent a aquest efecte el valor de l'habitatge de protecció pública de règim general. Els valors de venda determinats normativament per l'administració s'expressen en €/m² de sostre útil. Per tal d'homogeneïtzar les diferents unitats de preus de venda s'aplica un coeficient de conversió m² st / m² sostre útil. Per a aquest coeficient s'adopta el valor de referència 0,74, generalment acceptat en la pràctica de valoracions i emprat als estudis de redacció del Pacte Nacional per l'Habitatge.

Els valors de venda Vv emprats són:

- Ús d'habitatge de renda lliure: 1.882,31 €/m²st
- Ús comercial en planta baixa: 1.360,21 €/m²st
- Ús d'habitatge en règim de protecció pública: 1.166,71 €/m²st

• Coeficient K:

Pel coeficient K de ponderació de les despeses i benefici empresarial de la promoció s'opta per adoptar el valor general de 1,40 en els valors de venda lliure, al no observar-se condicionants que suggereixin l'adopció d'un altre valor en funció dels criteris establerts pel RLS, mentre que per a la tipologia d'habitatge sotmès a protecció pública, tan com possibilita igualment el mateix criteri establert pel RLS, s'opta per adoptar el valor

de 1,20 en funció de la diferència del valor de venda d'aquest sostre en relació al de venda lliure.

- Coeficient de ponderació per a l'ús d'habitatge de renda lliure: 1,40
- Coeficient de ponderació per a l'ús comercial en planta baixa: 1,40
- Coeficient de ponderació per a l'ús d'habitatge en règim de protecció pública: 1,20

• Valors de construcció Vc:

Per a la determinació dels valors de construcció de cadascun dels usos considerats s'ha pres com a referència l'estudi desenvolupat per la publicació especialitzada Butlletí Econòmic de la Construcció número 324, 4t trimestre de 2020. Tots els valors considerats inclouen el 20% de benefici industrial i despeses generals, el 2% en concepte de seguretat i salut i el 9,5% en concepte d'honoraris tècnics i permisos d'obra.

Per al valor de cost de construcció de l'habitatge en edificis de renda lliure s'ha pres com a referència la mitjana del que es fixa per a habitatges plurifamiliars aïllats d'apartaments i habitatges plurifamiliars de renda normal entre mitgeres. Per al valor de cost de la construcció d'un local comercial en planta baixa s'ha considerat un 70% del cost de construcció de l'habitatge lliure. Per a l'habitatge de protecció pública s'ha pres com a referència el que es fixa per a un habitatge plurifamiliar de renda social aïllat de planta baixa i quatre plantes pis. A aquests referents, tal com determina orientativament la mateixa revista especialitzada, se'ls ha aplicat un coeficient de disminució del 10% per localitzar-se la construcció de la qual estem establint el valor a la província de Tarragona.

Així doncs, els valors de construcció Vc emprats en aquesta avaluació econòmica són:

- Ús d'habitatge de renda lliure: 1.121,93 €/m²st
- Ús comercial en planta baixa: 785,35 €/m²st
- Ús d'habitatge en règim de protecció pública: 912,84 €/m²st

D'acord amb les dades anteriors i en aplicació de la fórmula per a l'obtenció del valor de repercussió bàsic del sòl per a cada ús pel mètode residual estàtic, el resultat és el que segueix a continuació.

Valors bàsics de repercussió del sòl VRS segons ús:

- Ús d'habitatge de renda lliure: 222,58 €/m²st
- Ús comercial en planta baixa: 186,23 €/m²st
- Ús d'habitatge en règim de protecció pública: 59,42 €/m²st

En l'estat vigent de planejament, determinades quantitats de sostre, degut a les determinacions d'ús de la qualificació on s'ubiquen, tenen com a destí principal l'ús hotel·ler. A efectes del present càlcul, per a determinar el valor de repercussió del sòl de l'ús hotel·ler, davant la dificultat de trobar comparables de mercat

suficients i representatives a l'entorn, s'ha optat per equiparar-lo al valor de repercussió del sostre destinat a habitatge de venda lliure. Aquesta equiparació es basa en l'observació de dos referents oficials de valors independents, per un costat, la ponència cadastral vigent d'aplicació al municipi, que en el seu polígon de valor R32, en el què incorpora l'avinguda Barcelona, estableix valors de repercussió idèntics per a aquests dos usos, i en segon terme, el document de l'Agència Tributària de Catalunya de Valors bàsics del sòl, de la construcció i índexs correctors per comprovar els valors dels béns immobles de naturalesa urbana situats a Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions 2020 en què es produeix la mateixa identificació.

**4.2. Rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent**

Per estimar el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent, apliquem als sostres d'aprofitament en aquest estadi previ de la modificació, àmbit a àmbit, els valors bàsics de repercussió del sòl especificats al punt anterior, i hi detraïem les despeses estimades per a la seva materialització. Per al còmput de despeses s'han emprat els mateixos valors d'inici de referència relacionats a l'apartat 3.1. En l'estadi de planejament vigent, es considera que seran necessàries despeses en concepte d'urbanització de la franja de superfície enretirada prevista que en els fronts edificatoris a l'avinguda de Barcelona es preveu que sigui urbanitzada per a ús públic malgrat restar a l'interior de sòl privat, les pertinents despeses de gestió i, si és el cas, costos en concepte d'enderroc i indemnització de les edificacions existents.

Resultat del rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent:

- PAU B-1: 618.251,05 €
- PAU B-2: -105.426,81 €
- PAU B-3: 265.868,20 €
- PAU B-4: 236.240,66 €
- PAU B-5: 212.218,74 €
- PAU B-6: 147.483,11 €
- PAU B-7: 40.486,54 €
- PAU B-8: 76.713,38 €
- PAU B-9: 93.380,66 €
- PAU B-10: 324.445,25 €
- PAU B-11: 380.269,30 €
- PAU B-12: 193.041,04 €

4.3. Rendiment econòmic derivat de l'ordenació proposada

Per estimar el rendiment econòmic derivat de l'ordenació proposada, apliquem als sostres d'aprofitament proposats per a cadascun dels Polígons d'Actuació Urbanística delimitats els valors bàsics de repercussió del sòl especificats al punt 4.1 anterior, hi detraiem les despeses estimades per a la seva materialització ja calculades en el desenvolupament de l'anàlisi econòmic i financer dels apartats 3.1 i 3.2 anteriors, i hi detraiem igualment dos conceptes més, (1) el valor econòmic del percentatge de cessió a l'administració actuant que es correspon al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que resulta de la present modificació puntual respecte l'anterior aprofitament urbanístic i (2) el valor econòmic equivalent a la monetarització de les zones verdes a les que normativament cada polígon ha de fer front.

Per a quantificar el concepte (1), la cessió d'aprofitament preceptiva, es calcula el valor total de l'aprofitament abans i després de la modificació multiplicant els sostres que determina el planejament en cada moment pels seus respectius valors de repercussió, i es calcula el 15% de la seva diferència.

Per a quantificar el concepte (2), la monetarització de les zones verdes, s'estima un valor unitari del sòl en base a l'edificabilitat mitjana de l'entorn multiplicada per la repercussió del sòl de l'ús majoritari, en aquest cas l'habitatge de venda lliure, més la quantificació de la urbanització normal de les zones verdes també en valor per m² de sòl. Per tal de determinar l'edificabilitat mitjana a l'entorn, donades les característiques d'heterogeneïtat de l'entorn, s'ha optat per, usant les mateixes dades totals de sòl i sostre emprades per a la redacció a l'apartat 8.7 de la memòria justificativa, considerar com a representatiu el conjunt del nucli de Miami Platja. En aquest sentit, per a aquest entorn, amb un sòl total de zones de 2.023.432 m²sòl s'hi preveu una edificabilitat màxima de 1.371.791 m²st, resultant una edificabilitat mitjana de 0,67795 m² de sostre per cada m² de sòl. Aquest valor s'ha multiplicat per la repercussió del sòl de l'ús habitatge de venda lliure calculat a l'apartat 4.1 anterior, 222,58 €/m²st, i s'hi ha sumat el mòdul estimat de cost de la seva urbanització, tal com s'ha especificat a l'apartat 3.1 anterior, de 80 €/m²sòl. Com a resultat, s'assoleix un valor unitari equivalent de cada m² de sòl de zona verda en:

$$(222,58 \times 0,67795) + 80 = 230,90 \text{ €/m}^2\text{sòl}$$

Aquest valor unitari és el que s'aplica subàmbit a subàmbit a les exigències de majors reserves per a espais lliures que determinen els articles 100.4.b i 100.1 del TRLU, a raó de 20 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment d'ús residencial i de 5 m²sòl per cada 100 m² de sostre d'augment destinat a d'altres usos.

Resultat del rendiment econòmic derivat de l'ordenació proposada:

- PAU B-1: 976.457,76 €
- PAU B-2: 201.899,02 €
- PAU B-3: 749.206,46 €
- PAU B-4: 528.967,79 €
- PAU B-5: 714.302,23 €
- PAU B-6: 689.650,90 €
- PAU B-7: 207.619,80 €

- PAU B-8: 352.121,51 €
- PAU B-9: 423.324,57 €
- PAU B-10: 726.512,29 €
- PAU B-11: 1.074.302,07 €
- PAU B-12: 693.782,45 €

4.4. Comparatiu del rendiment econòmic vigent i proposat

Comparant el resultat dels punts 4.2 i 4.3, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, s'estima el balanç econòmic resultant de la present proposta de modificació del POUM en un augment del rendiment econòmic de les següents quantitats:

- PAU B-1: 358.206,71 €
- PAU B-2: 307.325,83 €
- PAU B-3: 483.338,26 €
- PAU B-4: 292.727,12 €
- PAU B-5: 502.083,50 €
- PAU B-6: 542.167,79 €
- PAU B-7: 167.133,26 €
- PAU B-8: 275.408,13 €
- PAU B-9: 329.943,91 €
- PAU B-10: 402.067,04 €
- PAU B-11: 694.032,77 €
- PAU B-12: 500.741,42 €



CRÈDITS

EQUIP REDACTOR

JORNETLLOPPASTOR  
ARQUITECTES

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Sebastià Jornet Forner      | arquitecte        |
| Carles Llop i Torné         | doctor arquitecte |
| Joan Enric Pastor Fernández | arquitecte        |
| Josep Cullell i Maynou      | arquitecte        |
| Míriam Ruiz López           | arquitecta        |

Barcelona, gener 2021

40915099P  
SEBASTIA  
ANDREU  
JORNET (R:  
B64750300)

Firmado digitalmente por 40915099P  
SEBASTIA ANDREU JORNET (R:  
B64750300)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
2.5.4.13=Reg:08005 /Hoja:B-364724 /  
Tomo:40346 /Folio:36 /  
Fecha:19/03/2008 /Inscripción:1,  
serialNumber=IDCES-40915099P,  
givenName=SEBASTIA ANDREU,  
sn=JORNET FORNER, cn=40915099P  
SEBASTIA ANDREU JORNET (R:  
B64750300), 2.5.4.97=VATES-  
B64750300, o=JORNET LLOP PASTOR  
SLP, c=ES  
Fecha: 2021.01.29 13:14:17 +01'00'

Sebastià Jornet i Forner, arquitecte



## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA